Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y UTUADO
PANEL VI

SUCN. EDITH SOLER OLIVIERI COMPUESTA POR LILIANA, MARÍA, FERNANDO Y CARMEN, TODOS DE APELLIDO KORTRIGHT SOLER; Y JUAN MANUEL VILLALÓN REPRESENTADO POR SU APODERADA MARÍA S. KORTRIGHT SOLER Apelantes v. CONSEJO DE TITULARES DEL CONDOMINIO TORREMOLINOS TOWER; VÍCTOR MADERA, EN SU CAPACIDAD OFICIAL Y PERSONAL; IRIS VEGA, EN SU CAPACIDAD OFICIAL Y PERSONAL; TANYA VARELA, EN SU CAPACIDAD OFICIAL Y PERSONAL; NANCY DE CASENAVE, EN SU CAPACIDAD OFICIAL; DEPARTAMENTO DE ASUNTOS AL CONSUMIDOR REPRESENTADO POR SU SECRETARIO NERY ADAMES; Y EL SECRETARIO DE JUSTICIA DE PUERTO RICO, HON. CESAR MIRANDA; ASEGURADORA DESCONOCIDA DE CTCTT Apelados	KLAN201500011	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón Civil Núm.: D AC2014-0744 Sobre: Acción civil, consignación, daños y perjuicios, *injunction*, sentencia declaratoria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Brignoni Mártir y la Jueza Romero García.

Jiménez Velázquez, Jueza Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de abril de 2015.

La Sucesión de Edith Soler Olivieri constituida por Liliana, María, Fernando y Carmen, todos de apellido Kortright Soler, y el señor Juan Manuel Villalón, representado por su apoderada, María

S. Kortright Soler, han comparecido mediante recurso de *Apelación* para impugnar la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, el 30 de octubre de 2014. Mediante dicha sentencia el foro apelado desestimó la *Demanda enmendada* en daños y perjuicios, *injunction* y sentencia declaratoria que la parte aquí apelante presentó contra el Consejo de Titulares del Condominio Torremolinos Tower; señora Iris Vega y señor Víctor Madera, en su capacidad personal y oficial como miembros de la Junta de Directores del condominio; señora Nancy De Casenave, en su capacidad oficial como miembro de la Junta de Directores del condominio; señora Tanya Varela, como Administradora del condominio; el Departamento de Asuntos al Consumidor representado por el Hon. Nery Adames, Secretario; el Secretario de Justicia, Hon. César Miranda; y la aseguradora desconocida del condominio. La causa de acción en daños y perjuicios está apoyada en las alegadas actuaciones negligentes de los miembros de la Junta de Directores del condominio durante el desempeño de sus funciones para los años 2009 al 2014, así como aquellas determinaciones tomadas por el Consejo de Titulares, en contravención a la ley de propiedad horizontal, a saber, Ley de Condominios, Ley Núm. 103-2003 (31 L.P.R.A. secs. 1291 *et seq*. Como hechos materiales y pertinentes a la causa de acción en daños se destaca el alegado patrón de persecución y represalias contra la progenitora de los demandantes, tras esta haber presentado una querella ante el Departamento de Asuntos al Consumidor (Querella Núm. SJ0006444), el cual con su inacción durante el proceso adjudicativo de dicha querella, según se alega, contribuyó a los daños sufridos por la señora Edith Soler Olivieri (q.e.p.d.), sus herederos, y por el señor Juan Manuel Villalón.

Al desestimar la demanda enmendada, el tribunal primario explicó que la Ley de Propiedad Horizontal le reconoce al

Departamento de Asuntos al Consumidor (DACo) la facultad para conceder daños en casos en que un titular demanda o se querella en contra de las actuaciones de los directores de la junta de un condominio, es decir, en aquellas querellas relacionadas a la administración de la propiedad horizontal. De otra parte, el tribunal reconoció que la jurisdicción exclusiva del DACo **no** se extiende a todas las reclamaciones que surjan sobre controversias de propiedad horizontal, por lo que están excluidas, a saber, (1) toda reclamación que impugne alguna cláusula contenida en la escritura matriz, o el reglamento del condominio inscrito en el Registro de la Propiedad; (2) en querellas entre titulares; o (3) cuando el Consejo de Titulares o el Director o la Junta de Directores entablen una reclamación contra uno o varios titulares o residentes del condominio. En las circunstancias anteriores, el DACo no tiene jurisdicción, según expuso el foro *a quo*. El tribunal primario concluyó que la acción presentada por los demandantes, como titulares, en contra de las acciones tomadas por el Consejo de Titulares y la Junta de Directores, era una acción que estaba cobijada bajo la jurisdicción primaria y exclusiva del DACo. Por lo tanto, razonó que de los hechos no surgía excepción legal alguna a la norma de jurisdicción exclusiva de la agencia administrativa que le permitiera intervenir para adjudicar las reclamaciones.

En síntesis, el tribunal razonó que el DACo ya había emitido una resolución final en la Querella Núm. SJ0006444 sobre los hechos alegados en la demanda enmendada, la cual no era final ni firme[1], que DACo era la agencia con jurisdicción exclusiva sobre tales hechos y que el DACo tenía facultad en ley para imponer daños, de ser necesario. En fin, el tribunal resolvió que carecía de jurisdicción para entender en los méritos de lo planteado y

[1] En referencia al recurso KLRA201400642 presentado el 3 de julio de 2014, en el cual el foro apelativo no ha dictado sentencia.

procedió a desestimar la demanda enmendada, de manera que la controversia se ventilara ante el foro administrativo.

Cual expuesto, la controversia del recurso que nos ocupa es una que versa sobre el ámbito jurisdiccional de los tribunales en contraposición a las facultades jurisdiccionales del DACo, según delimitadas por la Ley de Condominio, Ley Núm. 103-2003, mejor conocida como la Ley de Propiedad Horizontal. 31 L.P.R.A. secs. 1291 *et seq.*, y la jurisprudencia interpretativa.

Al tener este enfoque jurisdiccional como paradigma, procedemos a relatar los pormenores procesales del caso que nos ocupa con el propósito de aquilatar la determinación judicial impugnada.

I

Como trasfondo al planteamiento medular, existe un proceso administrativo iniciado ante el DACo, el **5 de julio de 2011**, por la señora Edith Soler Olivieri mediante la Querella Núm. SJ0006444. Dicha querella se instó contra el Consejo de Titulares y contra la Junta de Directores del Condominio Torremolinos Tower, representada por su entonces Presidenta, la señora Antonia Pizarro, y contra la señora Tania Varela Marrero, como Administradora. Los reclamos de la querellante eran los siguientes:

(1) la nulidad del reglamento aprobado por el Consejo de Titulares, en asamblea ordinaria del 20 de enero de 2004, el cual tampoco figuraba inscrito en el Registro de la Propiedad;

(2) la nulidad del contrato suscrito por la Junta de Directores con la señora Tania Varela, administradora del condominio, luego de que el agente administrador del condominio hubiera cesado en sus funciones para el año 2010, el cual, a su juicio, contenía cláusulas nulas sobre su vigencia y respecto al término para contratar un nuevo administrador, y porque dicha contratación no había contado con el aval del Consejo de Titulares;

(3) la impugnación de varios acuerdos tomados por la Junta de Directores y por el Consejo de Titulares, tales como el modo de escoger la composición del Comité de Conciliación, imposición de una derrama con distribución equitativa para el pago de la bomba de agua sin considerar el porciento de participación asignado a cada apartamento, la ausencia de retención contributiva en las contrataciones de servicios profesionales, según requeridas por el Departamento de Hacienda, y la falta de notificación adecuada de los acuerdos a los titulares incapacitados; y por último,

(4) que la Junta de Directores no cumplía con la Ley de Propiedad Horizontal al no tener disponible para los titulares la copia de la escritura matriz; al haberse adoptado el reglamento que rige la administración del condominio en el año 2010, en asamblea ordinaria, no extraordinaria; al reglamento aludido establecer que las enmiendas eran por mayoría simple; que los administradores no mantenían constancia de las escrituras de compraventa de los titulares de los diversos apartamentos para corroborar quién tenía derecho a votar en asamblea; y ante la inexactitud en el contenido de las minutas de las diversas asambleas celebradas, entre otros reclamos sobre violaciones a la Ley de Propiedad Horizontal.

El DACo celebró vistas administrativas el 7 y 21 de noviembre de 2011 y 23 de enero de 2012, cuando ambas partes tuvieron oportunidad de presentar su caso. La querella quedó sometida.

Entretanto, y según se alega en la demanda enmendada, tras la presentación de la querella ante DACo, la señora Soler Olivieri fue víctima de un patrón de hostigamiento y represalias en su contra por parte de los miembros de la Junta de Directores y/o la administradora del condominio. En la primera causa de acción esta impugna la contratación por parte de la Junta de Directores, no por el Consejo de Titulares, del señor Carlos Ríos como

administrador del condominio. De igual manera, la contratación por la Junta de Directores de la señora Tanya Varela Marrero, como nueva administradora. En la misma se relatan y pormenorizan violaciones a la Ley de Propiedad Horizontal en la gestión administrativa del condominio durante los años 2009, 2010 y 2011. También, se le imputa al señor Víctor Madera, en calidad de Presidente de la Junta de Directores, de entrar códigos erróneos al sistema de *tele-entry* de la urbanización aledaña al condominio con el propósito de que la señora Soler Olivieri no pudiera usar los códigos para permitir la entrada a sus visitantes. De igual manera, que todos los demandados actuando de manera concertada no acreditaban los pagos mensuales realizados por la señora Soler Olivieri para que se reflejara un alegado patrón de morosidad en el pago de su cuota de mantenimiento, sin ser ello cierto. Según se alega, estos registraban sus pagos como tardíos y se negaban a recibir su correspondencia con la intención de hostigarla y molestarla. Además, que el señor Villalón, también, fue víctima del anterior patrón de represalias. Asimismo, que las actuaciones negligentes de los miembros de la Junta de Directores y del Consejo de Titulares se extendieron hasta el año 2014. En fin, que el patrón de represalias y hostigamiento le ha causado problemas y serias molestias a la parte demandante, sin que DACo hubiera adjudicado su querella, lo que, a su juicio, alentó la conducta de los demandados en contravención a la Ley de Propiedad Horizontal. En cuanto al DACo se alegó, en lo pertinente, haber violado su deber ministerial de proteger a los titulares frente a la conducta dañosa de los miembros del Consejo de Titulares y de la Junta de Directores.

Así las cosas, el **14 de marzo de 2014**, la señora Edith Soler Olivieri y el señor Juan Manuel Villalón presentaron demanda en daños y perjuicios, *injunction* y sentencia declaratoria

contra el Consejo de Titulares y varios miembros de la Junta de Directores, en su carácter oficial y/o personal, el Departamento de Asuntos al Consumidor (DACo), y otros. La señora Soler Olivieri, representada por su apoderada debido a sus condiciones incapacitantes, falleció en fecha anterior al mes de agosto de 2014. En su consecuencia, la demanda fue enmendada para sustituir a la señora Soler Olivieri por los miembros de su sucesión para el 14 de septiembre de 2014. Conforme a la demanda enmendada los daños generales y las angustias sufridas por la señora Soler Olivieri se estimaron en cuarenta mil dólares ($40,000). Los demandantes reclamaron que se condenara a los demandados al pago solidario por los daños causados. También, los demandantes requirieron de la Junta de Directores que le proveyeran un listado completo y exacto de sus cuentas sobre el pago de la cuota de mantenimiento para los años 2013 y 2014. Por último, los demandantes le solicitaron al tribunal que les permitiera la consignación de las cuotas de mantenimiento para los apartamentos 801 y 802 hasta que el caso se resolviera en los méritos como un mecanismo de mitigar posibles daños adicionales.

Tras la presentación de la demanda el 14 de marzo de 2014, el DACo emitió *Resolución* en la Querella Núm. SJ0006444 el **30 de abril de 2014**, la cual fue notificada a todas las partes en esa misma fecha. En su *Resolución*, el DACo atendió los diversos reclamos sobre las alegadas violaciones a la Ley de Propiedad Horizontal, como a continuación:

(1) Primero, el DACo estableció que en asamblea extraordinaria celebrada el 7 de abril de 2011, el Consejo de Titulares había considerado y aprobado la selección de una compañía externa para la administración del condominio, la compra de un sistema de bombeo de agua potable para el condominio, así como las enmiendas al reglamento vigente.

También, que los acuerdos del Consejo de Titulares en dicha asamblea extraordinaria habían sido notificados de manera adecuada a todos los titulares. Ahora bien, el DACo puntualizó que el mecanismo de divulgación sobre asuntos importantes solamente en el tablón de informativo en el vestíbulo del condominio, "no satisfac[ía] el mandato de la ley [de Propiedad Horizontal]." El DACo le dio, en parte, la razón a la parte querellante.

(2) Segundo, el DACo explicó que las objeciones de la titular del apartamento 801 sobre los anteriores acuerdos tomados en la asamblea extraordinaria del 7 de abril de 2011, habían sido presentadas ante el Comité de Conciliación del condominio, el cual había emitido un informe el 21 de mayo de 2011, mediante el cual se había establecido que al adoptar los acuerdos se había actuado con corrección y conforme a la ley y al reglamento.

(3) Tercero, el DACo aclaró en cuanto a la composición del Comité de Conciliación, que el Consejo de Titulares, no la Junta de Directores, había escogido sus miembros y que la propia querellante se había sometido a dicho comité cuando impugnó los asuntos aprobados por el Consejo de Titulares en la asamblea extraordinaria celebrada en abril de 2011. Por lo tanto, el DACo no acogió los planteamientos de la querellante sobre el comité de conciliación.

(4) Cuarto, el DACo dictaminó que el contrato del agente administrador no establecía una cláusula que le prohibiera al Consejo de Titulares contratar otro agente administrador, de así estimarlo necesario. En lo particular, el DACo descartó la nulidad del contrato con el agente administrador por contener una cláusula que permite una renovación automática del mismo, ya que el Artículo 38(a)(1) de la ley establece expresamente que "salvo que el Reglamento disponga otra cosa, estos nombramientos (directores de la Junta y agente administrador) serán por un año,

prorrogable tácitamente por periodos iguales." Es decir, que la renovación automática del contrato no estaba en contradicción con el espíritu de la ley, puesto que el Consejo de Titulares podía dar por terminado el contrato del agente administrador con notificación previa. La queja sobre este particular ante el DACo, no prosperó.

(5) Quinto, el DACo aclaró sobre la falta de copia de la escritura matriz, que la Junta de Directores le había solicitado a la Oficina de Inspección de Notarias una copia, porque para el año 1973, cuando el desarrollador entregó el condominio, no estaba obligado a entregar copia de la misma. Para el DACo, el señalamiento quedó subsanado.

(6) Sexto, el DACo concluyó en cuanto a las enmiendas al reglamento del condominio, y que las mismas se hubieren realizado sin que existiera quorum, que el reglamento vigente, en su Artículo 11 establecía los requisitos contenidos en los Artículos 37 y 38(e) de la Ley de Propiedad Horizontal, a saber, que las enmiendas requerían de la aprobación de dos terceras partes de los titulares. El DACo intimó que la queja no era correcta, ni procedente.

(7) Séptimo, el DACo respecto a la queja de que el reglamento aprobado el 20 de enero de 2004 se había aprobado en una asamblea ordinaria en la cual no hubo quorum, determinó que no se presentó evidencia que sustentara tal alegación. Ahora bien, estableció que dicho reglamento no había sido inscrito en el Registro de la Propiedad, y en este particular, le dio la razón a la querellante.

(8) Octavo, el DACo sobre la falta de copia de las escrituras de compraventa de los diversos apartamentos, expresó que acreditar tal titularidad era obligación de los titulares, así como el registrarse en el Libro de Titulares. De igual manera, que el

incumplimiento con lo anterior, debería conllevar el rechazo de la Junta de Directores del reconocimiento como titular para propósitos de votación. También, DACo determinó que se le presentó prueba de las acciones tomadas por la Junta de Directores para atender la situación. En otras palabras, el DACo no intimó que se estuviera violando la ley de propiedad horizontal sobre la cuestión planteada.

(9) Noveno, el DACo estableció que la minuta de la asamblea del 7 de abril de 2011, estaba en armonía con la realidad, y que no habían discrepancias entre lo acordado y el contenido de la minuta. Es decir, que la querellante no presentó evidencia de la alegada inexactitud de las minutas de las reuniones del Consejo de Titulares. En cuanto a aquellas con fecha anterior, el DACo puntualizó que la querellante tenía que seguir el procedimiento establecido en el Artículo 42 de la ley. En otras palabras, que la parte querellante interesada en impugnar una determinación, acción, u omisión de la Junta de Directores tenía que presentarle al departamento prueba de que había solicitado por escrito el esclarecer o dilucidar su reclamo ante la Junta de Directores, y que la Junta no había atendido el mismo dentro del término de treinta (30) días a partir del acuse de recibo del reclamo. En atención a ello, el DACo concluyó que la querellante no había cumplido con el Artículo 42 de la Ley de Propiedad Horizontal, ya que no había presentado prueba alguna tendente a demostrar que había hecho este reclamo ante la Junta de Directores.

(10) Décimo, el DACo en torno a la imposición de una penalidad del diez por ciento (10%) por mora al pagar con dilación la cuota de mantenimiento, aclaró que la ley permite que la Junta de Directores imponga cargos adicionales al titular moroso en el pago de sus obligaciones. Además, destacó que el cargo por mora del diez por ciento (10%) de la cuota mensual al vencimiento de

quince (15) días de la fecha en que debió efectuarse el pago (día 10 de cada mes) contenido en el reglamento del condominio, no era contrario a la ley. El DACo no le dio razón alguna a la querellante en este aspecto; y por último,

(11) Décimo primero, el DACo determinó que la distribución de la derrama para la reparación del sistema de bombeo de agua potable del condominio en partes iguales entre todos los titulares, en vez de manera proporcional al porciento de participación de cada apartamento, era contraria a la ley puesto que los gastos para administración, conservación y reparación de los elementos comunes generales del condominio requieren una contribución proporcional. El DACo intimó que la distribución equitativa estaba en contradicción a los Artículos 8 y 15(f) de la ley. Asimismo, el DACo aclaró que la Junta se había percatado del error y había realizado los ajustes en el cobro de la derrama en atención al porcentaje de participación fijado a cada apartamento conforme la escritura de constitución. El DACo calificó el reclamo como académico.

En consideración a lo anterior, el DACo emitió *Orden* a los efectos de que en el plazo de veinte (20) días a partir de la fecha de notificación de la orden, la Junta de Directores convocara al Consejo de Titulares a una asamblea extraordinaria para considerar el nombramiento de un agente administrador o la ratificación del contrato de administración. De igual modo, instruyó notificar por escrito a los titulares que la información a ser divulgada en el tablón de información sería aquella incidental y que todo asunto de importancia sería notificado a cada apartamento o a la dirección divulgada por el titular no residente. Por lo tanto, en cuanto a los restantes reclamos de la querellante, los declaró *No Ha Lugar*.

En síntesis, podemos apreciar que la resolución aludida del DACo, emitida el 30 de abril de 2014, no atendió las reclamaciones por daños vertidas en la demanda enmendada relacionadas al alegado patrón de hostigamiento y represalias, que ocurrió luego de presentada la querella ante el DACo, y que, según alegado, se recrudeció ante la tardanza injustificada del DACo en descargar su deber ministerial de resolver la querella con diligencia.

La propia parte apelante-querellante, en su alegato expresó:

> La gran mayoría de las alegaciones de la demanda son absolutamente ajenas al procedimiento de la querella que estuvo una vez ante el DACO **y en torno a aquéllas que fueron sometidas ante el DACO,** los términos, la dejadez y la inacción demuestran, sin lugar a dudas, de que al momento de la radicación de la Demanda, todo otro procedimiento era fútil e inútil de intentar buscar justicia en la agencia. (Énfasis en el original).

También, la parte apelante insiste en que demandó dos (2) años después de la vista final de la querella ante el DACo del 23 de enero de 2012, por motivo del patrón definido de persecución y represalias que no cesó a pesar de la correspondencia enviada a la Junta de Directores, sus miembros, y el Consejo de Titulares, y, además, que continúa al presente.

Desde el punto de vista del Consejo de Titulares, de los miembros de la Junta de Directores del condominio, demandados en su carácter oficial y/o personal, y del Estado Libre Asociado, por sí y en representación del Departamento de Asuntos al Consumidor, quienes promovieron la desestimación de la demanda enmendada, la realidad es otra.

El Estado, por voz de la Procuradora General, sostiene que de un análisis de la totalidad de las circunstancias y de la alegaciones bien hechas en la demanda enmendada, surge que la reclamación contra el DACo no justificaba la concesión de un remedio, particularmente porque lo solicitado se había convertido en académico. Es decir, porque el DACo ya había resuelto el

asunto mediante la resolución emitida el 30 de abril de 2014, y que la controversia se encontraba ante la consideración del foro apelativo mediante recurso de revisión judicial KLRA201400642. Además, que la parte demandante había notificado de manera tardía al Secretario de Justicia en contravención con la Ley Núm. 104 de 29 de junio de 1955, según enmendada[2], mejor conocida como la Ley de Pleitos contra el Estado. De igual manera, que a la presentación de la demanda el 14 de marzo de 2014, la causa de acción por daños estaba prescrita. Para propósitos argumentativos únicamente, el Estado sostiene que si la parte demandante sufrió daños por la tardanza en resolver su caso, la misma advino en conocimiento de los daños **a más tardar** en el año 2012 y no fue hasta el 14 de marzo de 2014 que presentó la demanda, sin haber interrumpido el término prescriptivo. Por último, el Estado argumentó que el DACo es el organismo con jurisdicción primaria y exclusiva para atender aquellas querellas sobre violaciones a la Ley de Condominios, Ley Núm. 103-2003. Asimismo, que la doctrina de agotamiento de remedios administrativos, así como la jurisdicción primaria, tienen el fin común de coordinar la labor adjudicativa de los foros administrativos y los judiciales. Por ello, la doctrina de agotamiento de remedios administrativos postula, a su juicio, que, de ordinario, una persona que desee obtener un remedio y acude primero a la agencia que posee la jurisdicción sobre el asunto, debe utilizar todos los procedimientos o recursos que administrativamente tiene disponible antes de acudir al tribunal. De otra parte, por el DACo tener el conocimiento especializado sobre la materia, ostenta la jurisdicción primaria exclusiva pues el estatuto le confiere a la agencia administrativa tal jurisdicción, y los tribunales deben abstenerse de intervenir en un inicio.

---

[2] 32 L.P.R.A. secs. 3074 *et seq.*

Por otro lado, los miembros de la Junta de Directores, en calidad de co demandados, sostienen en su alegato que hasta tanto el Tribunal de Apelaciones no resuelva el recurso de revisión judicial, KLRA201400642, el foro apelado no podría resolver la procedencia de la reclamación en daños y perjuicios. En otras palabras, que el caso ante el foro apelado no está maduro, ya que se requiere de una determinación judicial final sobre materias imprescindibles para entonces resolver la reclamación de daños y perjuicios. Cualquier decisión en contrario, a juicio de los miembros de la Junta de Directores, permitiría que dos (2) pleitos sobre hechos similares se ventilaran de forma paralela en foros distintos, claramente en contravención a nuestro ordenamiento jurídico. Al así razonar, acogen la postura del Estado sobre jurisdicción primaria exclusiva. En resumen, sostienen que se confirme la decisión contenida en la sentencia que desestimó el pleito.

El Consejo de Titulares, y la Administradora del condominio, en su alegato critican la postura de la parte demandante a los efectos de que la jurisdicción exclusiva del DACo no se extienda a reclamaciones de daños y perjuicios. Dicha parte explica que la parte demandante distorsiona lo resuelto en el caso de *Consejo Titulares v. Gómez Estremera, et al.*, 184 D.P.R. 407, 431 (2012). Explica que la decisión judicial estuvo enmarcada en una reconvención compulsoria entablada por un titular contra la Junta de Directores y/o el Consejo de Titulares en un pleito que claramente no podía llevarse ante el foro administrativo por tratarse de una reclamación de la Junta de Directores y/o el Consejo de Titulares contra un titular, acción que estaba fuera del alcance jurisdiccional del DACo por disposición de ley. Asimismo, aclara que la acción entablada ante el foro de instancia es una impugnación a los acuerdos del Consejo de Titulares, y por

omisiones, o determinaciones de la Junta de Directores, o sus miembros, cuya jurisdicción recae en el DACo. Al final, concluye que el principio de jurisdicción exclusiva no se altera en función de lo decidido en *Consejo Titulares v. Gómez Estremera, et al.*, supra. Por lo tanto, el Consejo de Titulares y la Administradora del condominio sostienen, en su alegato ante nos, que no procede la revocación de la sentencia dictada por el foro apelado.

Como podemos apreciar todas las partes apeladas están de acuerdo que la sentencia apelada debe sostenerse en derecho.

II

Tras el relato anterior, podemos advertir con claridad que los miembros de la Sucesión de la señora Edith Soler Olivieri y el señor Juan Manuel Villalón, como parte demandante, reclaman daños por las actuaciones de los miembros de la Junta de Directores y del Consejo de Titulares, y contra el propio Departamento de Asuntos al Consumidor (DACo), que surgieron *después* de presentada la querella, y como resultado de la dilación del departamento en resolver la misma. Un examen cuidadoso de la Querella Núm. SJ0006444, la cual obra en el recurso KLRA2014-00642, y de la cual tomamos conocimiento judicial, revela la ausencia de reclamo alguno relacionado con los alegados daños sufridos como consecuencia del patrón de hostigamiento y represalias que plantean los demandantes. Se sabe que el DACo tiene facultad en ley para adjudicar daños, más los aquí alegados y reclamados no son como consecuencia de las conductas incurridas en contravención a la ley de propiedad horizontal. La conducta imputada negligente y/o dolosa es diferente y distinta a aquellas relativas al incumplimiento con la ley de propiedad horizontal, cual se describe en la querella. Más bien, la conducta dolosa imputada a los miembros de la Junta de Directores y del Consejo de Titulares es <u>posterior</u> a la presentación de la querella ante el DACo, por ello

la parte demandante imputa conducta constitutiva de represalias y hostigamiento. Además, los alegados daños causados por el DACo surgen a propósito de la dilación en atender los reclamos contenidos en la querella, y en desapego al descargo oportuno por la agencia administrativa de su deber ministerial. La causa de acción que nos ocupa en el pleito ante el foro apelado es una por daños y perjuicios que se distingue de aquellas que procuran la impugnación de las determinaciones, acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores y/o Consejo de Titulares, para cuya resolución se le confiere jurisdicción primaria exclusiva al DACo.

Nótese que en el caso de *Consejo Titulares v. Gómez Estremera*, supra, queda meridianamente claro que el Consejo de Titulares, representado por el presidente, demandó ante el tribunal a los propietarios de un apartamento por los daños causados a consecuencia del desbordamiento de aguas desde las tuberías de su propiedad luego de de la reparación defectuosa de una cisterna en el condominio. Como las reclamaciones del Consejo de Titulares contra otro titular del condominio están expresamente vedadas de la jurisdicción del DACo, el Consejo acudió ante el tribunal de manera apropiada. Ahora bien, cuando el matrimonio titular del apartamento presentó reconvención en daños y perjuicios contra el Consejo de Titulares, entonces le correspondió a nuestro más Alto Foro decidir si la causa de acción en daños y perjuicios se encontraba subsumida dentro el procedimiento ordinario para impugnaciones sobre determinaciones, acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores enmarcadas bajo jurisdicción primaria exclusiva del DACo.

La respuesta es sencilla. Por regla general, el tribunal debe aplicar la doctrina de jurisdicción primaria “en todo caso en el cual el peritaje de una agencia sea indispensable para resolver la

controversia." Por el contrario, si la cuestión es una de estricto derecho, como lo sería una causa de acción en daños y perjuicios al amparo del Artículo 1802 del Código Civil de Puerto Rico, entonces el tribunal retendrá jurisdicción. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera*, supra, págs. 430-431.

III

Por los fundamentos antes expresados, se revoca la *Sentencia* dictada el 30 de octubre de 2014, y se ordena la continuación de los procedimientos en armonía con lo aquí resuelto.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones