

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL CAROLINA-FAJARDO
PANEL IX

RAYMOND MARTÍNEZ

Apelante

v.

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO
GOLDEN TOWER

Apelado

KLAN201501100

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Carolina

Civil. Núm.
F DP2014-0407
(401)

Sobre:
Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, el Juez Flores García y el Juez Bonilla Ortiz.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de septiembre de 2015.

Raymond Martínez (Martínez o "el apelante") comparece ante este Foro por derecho propio y solicita que revisemos una Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, el 30 de marzo de 2015, notificada el 8 de abril siguiente. Mediante la referida determinación, el foro primario desestimó por falta de jurisdicción la demanda incoada por el apelante en contra del Consejo de Titulares del Condominio Golden Tower (Consejo de Titulares o "parte apelada").

Por los fundamentos que se exponen a continuación, se **CONFIRMA** la Sentencia apelada.

I.

El apelante es el titular y residente del apartamento PH-5 del Condominio Golden Tower. El 5 de diciembre de 2014, presentó una demanda por daños y perjuicios en contra del Consejo de Titulares de dicho condominio. En esencia, el apelante alegó que sus pertenencias y el referido apartamento han sufrido daños como consecuencia de la negligencia de la parte apelada. Ello, debido a que alegó que el Consejo de Titulares se negó a corregir ciertas filtraciones en el techo interior y en el exterior, así como desperfectos en el pasillo comunal que ubica frente al apartamento.

Luego de haber sido debidamente emplazada, la parte apelada presentó una *Moción de Desestimación* en la que argumentó que el foro primario carecía de jurisdicción para dilucidar en los méritos la demanda de autos. Ello, debido a que los asuntos planteados en referida demanda eran de la jurisdicción del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo).

Tras evaluar la moción dispositiva presentada por el Consejo de Titulares y el escrito de oposición presentado por Martínez, el Tribunal de Primera Instancia emitió la Sentencia apelada. En síntesis, el foro primario concluyó que procedía la desestimación de la demanda por falta de jurisdicción, de conformidad con los artículos 38-D y 42 de la Ley de Condominios, 31 LPR secs. 1293b-4 y 1293e. En específico, detalló lo siguiente: "Las alegaciones de la parte demandante pueden ser adjudicadas por el foro

con jurisdicción en este asunto, que es el Departamento de Asuntos del Consumidor".¹

Insatisfecho, Martínez presentó una *Moción de Reconsideración* oportuna a la que el Consejo de Titulares se opuso. Esta fue declarada No Ha Lugar por el Tribunal de Primera Instancia mediante una Resolución que fue notificada el 17 de junio de 2015. Aún inconforme, el apelante acude ante este foro mediante el recurso que nos ocupa en el que plantea como único señalamiento de error que el Tribunal de Primera Instancia incidió al declarar No Ha Lugar la demanda y desestimar la causa de acción por daños y perjuicios, por el fundamento de falta de jurisdicción.

Actualmente, y luego de transcurrido el término que provee nuestro Reglamento² para que la parte apelada presente su alegato en oposición, el Consejo de Titulares no ha comparecido para expresar su posición. En consecuencia, procedemos a resolver el asunto ante nuestra consideración, sin el beneficio de la comparecencia escrita de la parte apelada.

II.

Para determinar si es el foro administrativo o el judicial el que debe atender la reclamación en primera instancia, contamos con la doctrina de jurisdicción primaria. *Colón Rivera, et al. v. ELA*, 189 DPR 1033, 1057 (2013); *Ortiz v. Panel F.E.I.*, 155 DPR 219, 242-243 (2001). Esta responde a la deferencia que merecen las agencias por estar mejor preparadas que los

¹ Anejo I del apéndice del recurso.

² "La parte apelada deberá presentar su alegato dentro de los treinta (30) días siguientes a la presentación del escrito de apelación [...]". Regla 22 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPR Ap. XXII-B, R. 22.

tribunales para resolver asuntos relacionados a su área de conocimiento especializado. D. Fernández Quiñones, Derecho Administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, Ed. Forum, Bogotá (2001), págs. 434-435. La doctrina de jurisdicción primaria no debe confundirse con la de agotamiento de remedios administrativos. Sobre la distinción aludida, el Tribunal Supremo ha manifestado lo siguiente:

La doctrina de jurisdicción primaria no debe confundirse con la que requiere que se agoten los procedimientos administrativos antes de acudir a los tribunales, aunque ambas son germanas y persiguen el mismo fin: poner orden en la administración de la justicia y armonizar el funcionamiento de la rama judicial con el de su rama hermana, la ejecutiva. La doctrina que requiere que se agoten los procedimientos administrativos determina la etapa en la cual el litigante puede recurrir a los tribunales; **la de la jurisdicción primaria determina qué organismo debe hacer la determinación inicial del asunto.** (Énfasis suplido).

Colón Rivera, et al. v. ELA, supra, a la pág. 1058; *ELA v. 12,974.78 metros cuadrados*, 90 DPR 506, 513 (1964).

La doctrina de jurisdicción primaria abarca la jurisdicción primaria exclusiva y la concurrente. *Rivera Ortiz v. Mun. de Guaynabo*, 141 DPR 257, 266-267 (1996). Sobre la distinción entre ambas figuras, el Tribunal Supremo ha manifestado que “[e]l concepto jurisdicción estatutaria o exclusiva guarda relación con la jurisdicción primaria concurrente pero es distinto en cuanto a su alcance y naturaleza”. *Aguadilla Paint Center v. Esso*, 183 DPR 901, 932 (2011).

Los casos de jurisdicción primaria exclusiva surgen como consecuencia de un mandato legislativo expreso que no deja dudas respecto a que es la

intención del legislador delegar la resolución de determinado asunto -en primera instancia- a una agencia administrativa particular. *Aguadilla Paint Center v. Esso, supra*, a la pág. 932. No obstante, el Alto Foro hace la salvedad de que "la jurisdicción primaria exclusiva no soslaya la revisión judicial posterior de la decisión del organismo". *Íd.*

De otra parte, las controversias relacionadas con el régimen de propiedad horizontal están reguladas por la Ley de Propiedad Horizontal, Ley Núm. 104 del 25 de junio de 1958, según enmendada por la Ley Núm. 103-2003, conocida como la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.* El referido estatuto dispone que el DACo es el ente con jurisdicción exclusiva para dilucidar relacionadas a **la administración** del régimen de propiedad horizontal. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 407, 420 (2012). Sin embargo, dicha jurisdicción no se extiende a todo tipo de controversia.

La Ley de Condominios concede jurisdicción expresamente al DACo para atender todo lo relacionado a condominios en los que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, así como las querellas presentadas por los titulares de los apartamentos al amparo de dicha Ley. Artículo 48, 31 LPRA sec. 1294. En específico, la referida disposición establece lo siguiente:

Se crea en el Departamento de Asuntos del Consumidor una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios, para atender todo lo relacionado a todo condominio en el que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda. [...].

Se faculta además al Secretario para **adoptar un reglamento especial para la adjudicación**

de las querellas presentadas en el departamento conforme se dispone en este Artículo, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 51 de esta Ley. (Énfasis suplido).

Artículo 48, *supra*.

Conforme a las facultades que le fueron delegadas, el DACo aprobó el Reglamento Núm. 6728 de 2 de diciembre de 2003, "Reglamento sobre condominios", el cual establece lo siguiente sobre la jurisdicción de dicha agencia:

Cualquier titular o grupo de titulares de condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, podrá impugnar ante este Departamento cualquier acuerdo, determinación, omisión o actuación del Consejo de Titulares, del Director o de la Junta de Directores, presidente o del secretario de la Junta de Directores o de la persona que someta el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, mientras éste sea a su vez, el administrador interino del condominio y del Síndico; **siempre y cuando el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión sea gravemente perjudicial para el titular** o grupo de titulares que impugna o para la comunidad de titulares o cuando dicho acuerdo, determinación, omisión o actuación sea contraria a la Ley, a la escritura de constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, al Reglamento del Condominio y a este Reglamento.

Sección 26 del Reglamento Núm. 6728.

III.

En su único señalamiento de error, Martínez expuso que el Tribunal de Primera Instancia incidió al declarar No Ha Lugar la demanda y desestimar la causa de acción por daños y perjuicios, por el fundamento de falta de jurisdicción. Este error no se cometió. Veamos.

Surge claramente de la exposición de derecho aplicable formulada, que es el DACo el ente con jurisdicción primaria exclusiva para dilucidar controversias sobre quejas de titulares que versen

sobre condominios sometidos al régimen de propiedad horizontal, en los que "exista **por lo menos una unidad de vivienda**". (Énfasis suplido). Sección 26 del Reglamento Núm. 6728. Asimismo, el artículo 48 de la Ley de Condominios, *supra*, dispone que la División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios del DACo es el ente expresamente llamado por ley a "atender todo lo relacionado a todo condominio en el que exista **por lo menos un apartamento dedicado a vivienda**". (Énfasis suplido).

Surge del recurso que nos ocupa que el apelante es el titular de un apartamento residencial en el Condominio Golden Tower en el que reside actualmente. De este modo, Martínez está llamado en primer lugar a presentar su reclamo ante la Junta de Directores del Condominio, de conformidad con el artículo 38-D de la Ley Núm. 104, *supra*.³ De resultar infructuosas dichas gestiones, entonces corresponde que el apelante presente su reclamo ante la División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios del DACo, que es el ente administrativo con jurisdicción primaria exclusiva estatutaria.⁴

³ "El Director o la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares y tendrá los siguientes deberes y facultades: (a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial **lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales**, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares. [...]". (Énfasis suplido). 31 LPRC sec. 1293b-4.

⁴ "Los acuerdos del Consejo de Titulares y las **determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores** [...], concernientes a la administración de inmuebles **que no comprendan apartamentos destinados a vivienda o de titulares de apartamentos no residenciales en los condominios en donde exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda**, serán impugnables ante el Tribunal de Primera Instancia [...]". Artículo 42 de la Ley Núm. 104, 31 LPRC sec. 1293e.

IV.

En mérito de los fundamentos anteriormente expuestos, se **CONFIRMA** la Sentencia apelada.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones