

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓ Y CAROLINA
PANEL VIII

ARTURO SUÁREZ LÓPEZ
y MARILYN SUÁREZ
PÉREZ

Recurridos

v.

CONSEJO DE TITULARES
Y/O ASOCIACIÓN DE
CONDÓMINES DEL
CONDOMINIO MARBELLA
DEL CARIBE OESTE Y
OTROS

Peticionarios

KLCE201800342

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia,
Sala de Carolina

Caso Civil Núm.:
F DP2015-0127

Sobre:
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta la Juez Colom García, la Juez Nieves Figueroa y el Juez Rivera Torres.

Nieves Figueroa, juez ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de julio de 2018.

Comparece ante este Tribunal mediante recurso de *certiorari* la Junta de Directores del Condominio Marbella del Caribe Oeste, la Sra. Carmen Milagros Cruz Barreto, Dra. Liana Moreno y Consejo de Titulares y/o Asociación de Condóminos Marbella del Caribe Oeste y Mapfre PRAICO Insurance Company (en adelante los peticionarios), solicitándonos que revoquemos la Resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (TPI o foro recurrido) el 1 de diciembre de 2017, notificada el 28 de diciembre de 2017. Mediante ésta, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de desestimación presentada por los aquí peticionarios.

Por los fundamentos que exponemos más adelante, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

I.

El 30 de abril de 2015, el Sr. Arturo Suárez López y la Sra. Marilyn Suárez Pérez (los demandantes-peticionados) presentaron

Demanda sobre daños y perjuicios contra los peticionarios al amparo de los Artículos 1802 y 1803 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5141 y sec. 5142. Alegó que para el mes de mayo de 2014 comenzó a bajar agua de descargas de fregaderos por la pared donde ubica el panel eléctrico de su apartamento residencial núm. 412. Adujo que la referida situación duró hasta abril de 2015 sin que se corrigiera el problema. Argumentaron además que la causa de los daños sufridos fue por la culpa y negligencia de los peticionarios por no haber atendido y reparado las filtraciones.

El 19 de agosto de 2015, los peticionarios contestaron la demanda en la que negaron las alegaciones presentadas en su contra, alegando que actuaron con premura y diligencia al recibir la queja de la Sra. Iliá María Pérez el 9 de septiembre de 2014. Luego, el 25 de agosto de 2015 los demandantes-peticionados presentaron Demanda Enmendada incluyendo como demandada a la compañía aseguradora Mapfre PRAICO Insurance Company. Los peticionarios presentaron su contestación a la Demanda enmendada en la que reiteraron su argumento en cuanto a que actuaron con diligencia y premura. Asimismo, alegaron que el tiempo que se demoró la reparación de la filtración es atribuible únicamente a los demandantes-peticionados. Además, indicaron que Mapfre pagará los daños alegados en la Demanda, únicamente si el asegurado viene obligado a pagarlos, sujeto a los límites de la póliza.

Posteriormente, el 7 de agosto de 2017, el Tribunal celebró la vista de Conferencia Con Antelación Al Juicio, en la que hizo constar que “[...] **en síntesis este caso trata de una causa de daños y perjuicios, fundamentados en una actuación de la Junta**”.¹ Al tener dudas en cuanto a la jurisdicción para atender el asunto, ordenó a las partes que presentaran un memorando de derecho en

¹ Véase Apéndice V. págs. 41-47 de los peticionarios.

el que discutieran la jurisdicción del tribunal o si por el contrario debía revertirse a la jurisdicción del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). Los demandantes-peticionados presentaron memorando de derecho argumentando que, es el tribunal el foro con jurisdicción para atender la causa de acción por daños y perjuicios conforme resuelto por el Tribunal Supremo en Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, 184 DPR 407 (2012)². El 28 de agosto de 2017, los peticionarios presentaron al tribunal “*Moción de desestimación por falta de jurisdicción*”, argumentando que conforme fue discutido en Ayala Hernández v. Consejo de Titulares, 190 DPR 547 (2014), el DACo es quien tiene jurisdicción sobre las alegaciones de la Demanda por los actos y/u omisiones de la Junta de Directores y Consejo de Titulares, por no haber hecho las gestiones de identificar y reparar la filtración del apartamento.

Los demandantes-peticionados replicaron la referida moción de desestimación por falta de jurisdicción, alegando que, aunque los peticionarios sostienen que el Tribunal de Primera Instancia no tiene jurisdicción en el caso de daños y perjuicios, omitieron lo discutido en el caso Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, *supra*, el cual resolvió que en casos como el de epígrafe el Tribunal sí tiene jurisdicción. A esos efectos, el 1 de diciembre de 2017 el Tribunal dictó Resolución en la que declaró no ha lugar la solicitud de desestimación que presentó la parte demandada el 28 de agosto de 2017.

Inconforme con la referida determinación, los demandados-peticionarios presentaron “*Moción de Reconsideración*” solicitando al tribunal que reconsiderara su determinación. Alegaron que procede la desestimación de la Demanda por carecer de jurisdicción el Tribunal para atender la controversia de una alegada omisión de

² Véase Apéndice VI, pág. 48 a la 53 de los peticionarios.

la Junta de Directores y/o el Consejo de Titulares, además del demandante ser titular de apartamento dedicado a vivienda. El 25 de enero de 2018 el Tribunal dictó resolución declarando no ha lugar la solicitud de reconsideración presentada por el demandado, notificada el 7 de febrero de 2018. Al continuar insatisfecho con la determinación del Tribunal de Primera Instancia, el 9 de marzo de 2018, los demandados-peticionarios acudieron ante nosotros, mediante petición de certiorari, señalando como error lo siguiente:

El TPI erró al declarar No Ha Lugar La Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción presentada por los demandados-peticionarios, a pesar de que la ley y la jurisprudencia interpretativa establecen que la jurisdicción primaria exclusiva para atender el asunto.

II.

A. Jurisdicción

El Tribunal Supremo estableció en Fuentes Bonilla v. ELA, 200 DPR __, 2018 TSPR 98, que el término jurisdicción “*consiste en la autoridad o el poder que tiene el tribunal para atender y decidir un caso o controversia*”. Toda vez que los foros judiciales de Puerto Rico son tribunales de jurisdicción general, éstos tienen autoridad para entender cualquier causa de acción que presente una controversia propia para adjudicación, a menos que no tengan jurisdicción sobre la materia. Rodríguez Rivera v. De León Otaño, 191 DPR 700, 708 (2014).

En el ámbito del derecho administrativo, cuando el Estado delega funciones gubernamentales a las agencias administrativas, puede haber incertidumbre con respecto a qué foro, si el judicial o administrativo, tiene jurisdicción original para dilucidar una controversia que surja en relación a la función delegada. Rodríguez Rivera v. De León Otaño, *supra*, a pág. 709. La Ley de Condominios, Ley Núm. 103-2003, 31 LPR sec. 1291 *et seq.*, establece mecanismos para la tramitación de los inevitables conflictos dimanantes del *modus vivendi* de un condominio. Consejo Titulares

v. Gómez Estremera, 184 DPR 407, 417 (2012). Entre los deberes y facultades delegados a la Junta De Directores, el Artículo 38D de la Ley Núm. 103-2003, *supra*, establece los siguientes:

(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.

.....

(g) Atender a la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias dando inmediata cuenta al Consejo.

.....

(i) Cumplir y hacer cumplir las disposiciones de este Capítulo, del reglamento y los acuerdos del Consejo de Titulares. 31 LPRA sec. 1293b (4).

La responsabilidad fundamental de la Junta de Directores "estriba en velar por el buen funcionamiento del condominio logrando que se ejecuten las disposiciones de la Ley de Propiedad Horizontal, la de la Escritura Matriz, del Reglamento del Condominio, así como los acuerdos que se hayan aprobado en reuniones debidamente convocadas por el Consejo de Titulares". Consejo Titulares v. Gómez Estremera, *supra*, pág. 418; Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter, 169 DPR 643, 658 (2006).

De otra parte, en cuanto a las impugnaciones de acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del director o de la Junta de Directores, es aplicable el Artículo 42 de la Ley Núm. 103-2003, *supra*, el cual establece lo siguiente en cuanto al foro adecuado y con jurisdicción para presentar las distintas acciones de impugnación bajo el régimen de propiedad horizontal:

Los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, del titular que somete el inmueble al régimen que establece este capítulo, durante el período de administración que contempla la sec. 1293-1 de este título, del Presidente y del Secretario, 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 por cualquier titular que estimase que el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión es gravemente perjudicial para él o para la comunidad de titulares o es contrario a la ley, a la escritura de constitución o al Reglamento a que hace referencia la sec. 1293 de este título. Las impugnaciones por los titulares de apartamentos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor. 31 LPRC sec. 1293f.

Así pues, acorde con los poderes conferidos por la referida Ley, el DACo promulgó el Reglamento Núm. 6728 sobre Condominios, aprobado al amparo de la Ley Núm. 103-2003, *supra*. Consejo Titulares v. Gómez Estremera, *supra*, pág. 419. La Sección 26 del referido reglamento, dispone lo siguiente en cuanto a la jurisdicción del Departamento:

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.

[...]

El Departamento no tendrá jurisdicción para adjudicar querellas que surjan en condominios de uso exclusivamente comercial o profesional. Igualmente carecerá de jurisdicción en aquellos condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, y la querella sea interpuesta por un titular o grupo de titulares de apartamentos no residenciales. En estos casos la jurisdicción corresponderá al Tribunal de Primera Instancia. El Departamento sólo atenderá reclamaciones del titular o grupo de titulares que sean propietarios de las unidades residenciales.

También quedará excluido de la jurisdicción del Departamento, toda reclamación que consista en cuestionar alguna cláusula contenida en la escritura matriz o el reglamento del condominio inscrito en el Registro de la Propiedad. Igualmente quedan excluidos las querellas entre titulares o cuando el Consejo de

Titulares o el Director o la Junta de Directores entable reclamación contra uno o varios titulares o residentes del condominio. La jurisdicción para ventilar estas acciones corresponderá al Tribunal de Primera Instancia.

Siendo ello así, la Ley de Propiedad Horizontal encomendó al foro administrativo, el DACo, la rápida adjudicación de los reclamos que pudieran presentar los condóminos, relativos a la administración del edificio. Consejo Titulares v. Gómez Estremera, *supra*, pág. 420; Amill v. J. Dir. Cond. Pumarada, 156 DPR 495, 500 (2002). Igualmente, le confirió jurisdicción exclusiva para entender en acciones de impugnación de los acuerdos del Consejo de Titulares, de las determinaciones, actuaciones u omisiones del Director o de la Junta de Directores, relacionadas con la administración de inmuebles que comprendan por lo menos un apartamento destinado a vivienda. *Íd.*; Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter, *supra*, pág. 659.

Se ha reiterado en varias ocasiones “*que la jurisdicción del DACO no se extiende a toda causa de acción que pueda surgir en un condominio sometido al régimen de propiedad horizontal*”. Ayala Hernandez v. Consejo de Titulares, 190 DPR 574, 569 (2014); Consejo Titulares v. Gómez Estremera, *supra*, pág. 420; Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter, *supra*, pág. 662. Sin embargo, es menester señalar que las veces en que hemos hecho alusión a ese principio ha sido en situaciones en las que era evidente que cierto tipo de acción quedaba fuera de su jurisdicción. Ayala Hernandez v. Consejo de Titulares, *supra*, pág. 569. Así por ejemplo, en Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter, *supra*, pág. 662, [se enunció] que DACo no tiene jurisdicción para dirimir controversias sobre actos que no sean de índole voluntaria o que trasciendan los intereses personales y privados de los titulares. *Íd.*; Consejo de Titulares v. Gómez Estremera et al., *supra*.

Conforme a lo anterior, la Ley de Condominios no le confirió jurisdicción para dirimir reclamaciones o acciones que puedan hacerse entre sí los titulares o aquellas presentadas por el director o por la Junta de Directores en representación del Consejo de Titulares contra un titular. Véase, Consejo Titulares v. Gómez Estremera, *supra*, pág. 420. El Tribunal Supremo de Puerto Rico en Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, *supra*, pág. 430, determinó que la controversia sobre la aplicabilidad de la jurisdicción del DACo al amparo del Artículo 42 de la Ley de Condominios, *supra*, se trata sobre la doctrina de jurisdicción primaria y no es un asunto de jurisdicción sobre la materia.

La aplicación de la doctrina de jurisdicción primaria exige que los tribunales examinen los alcances de la ley habilitadora de una agencia y determinen si el asunto cae estrictamente dentro de su ámbito. Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, *supra*, pág. 430. Además, le exige que ponderen y determinen si es imprescindible y necesario que se resuelva en favor de que intervenga inicialmente la agencia. *Íd.*; D. Fernández Quiñones, Derecho administrativo y la ley de procedimiento administrativo uniforme, 2da ed., Bogotá, Ed. Forum, 2001, pág. 443.

El Tribunal Supremo en Rodríguez Rivera v. De León Otaño, *supra*, pág. 710, estableció que "la doctrina [de jurisdicción primaria] no es una camisa de fuerza, y bajo ciertas circunstancias hemos reconocido su inaplicabilidad". Véase, además, Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, *supra*, pág. 430, citando a Ortiz v. Panel F.E.I, 155 DPR 219, 246 (2001). Esta doctrina no aplica cuando "la naturaleza de la causa de acción presentada y el remedio solicitado destacan que no se presenten cuestiones de derecho que exijan el ejercicio de discreción y de peritaje administrativo, es decir, cuando la cuestión que se plantea sea puramente judicial".

Rodríguez Rivera v. De León Otaño, *supra*, pág. 710; Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, *supra*, pág. 430-431.

Igualmente, en el caso Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, *supra*, pág. 431, el Tribunal Supremo concluyó lo siguiente:

En resumidas cuentas, la regla general es que un 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. Ortiz v. Panel del F.E.I, *supra*, pág. 247. A modo de excepción, **si la cuestión implicada es estrictamente de derecho**, (como lo es el caso de marras que versa sobre una reconvencción basada en una causa de acción en daños y perjuicios bajo el Artículo 1802 del Código Civil), **el tribunal retendrá la jurisdicción**. Conviene puntualizar que el DACo retiene jurisdicción primaria exclusiva para entender en acciones de impugnación de los acuerdos del Consejo de Titulares, de las determinaciones, actuaciones u omisiones del Director o de la Junta de Directores, relacionadas con la administración de inmuebles que comprendan por lo menos un apartamento destinado a vivienda. (Énfasis nuestro).

El Tribunal Supremo reiteró que el DACo retiene jurisdicción primaria exclusiva para entender en acciones de impugnación de los acuerdos del Consejo de Titulares, de las determinaciones, actuaciones u omisiones del Director o de la Junta de Directores, relacionadas con la administración de inmuebles que comprendan por lo menos un apartamento destinado a vivienda. Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, *supra*, pág. 431. No obstante, nuestro más alto foro estableció en Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, *supra*, págs. 431-432, lo siguiente:

[...] cuando la acción vaya dirigida al resarcimiento de daños bajo el Artículo 1802 del Código Civil, el término prescriptivo será el que se dispone en el Artículo 1868 de dicho Código³ y no el del Artículo 42 de la Ley de Condominios. Por consiguiente, el término para presentar dicha acción es de 1 año y el foro con jurisdicción es el Tribunal de Primera Instancia.

³ Art. 1868 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5298.

B. Recurso de Certiorari

Las decisiones interlocutorias, distinto a las sentencias, son revisables ante el Tribunal de Apelaciones mediante recurso de certiorari. El auto de certiorari es el vehículo procesal que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC, 194 DPR 723, 728 (2016). El Tribunal de Apelaciones tiene la facultad para expedir el auto de certiorari de manera discrecional, por tratarse de ordinario de asuntos interlocutorios. A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40, enumera los criterios que dicho foro deberá considerar, de manera que pueda ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias que le son planteadas. Torres Martínez v. Torres Ghigliotty 175 DPR 83, 96-97 (2008). Los criterios a considerar son los siguientes:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 40.

La Regla antes mencionada le impone a este Tribunal que ejerza su discreción y evalúe si alguno de los criterios contenidos en ella está presente en el caso ante su consideración. De no estar presente ninguno de ellos, procede que este Tribunal no expida el auto solicitado y que se sostenga el dictamen del Foro de Instancia, de manera que se continúen los procedimientos del caso.

III.

En el caso que nos ocupa, debemos resolver si erró el TPI al declarar No Ha Lugar la “Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción” presentada por los peticionarios. ¿Tiene el TPI jurisdicción para atender los reclamos incoados por los demandantes-peticionados, o es el DACo quien tiene la jurisdicción primaria? Los peticionarios señalan que erró el TPI al no desestimar la demanda en su contra, alegando que el tribunal carece de jurisdicción y que el foro con jurisdicción primaria exclusiva es el DACo, según dispuesto en el caso de Ayala Hernández v. Consejo de Titulares, *supra*. No le asiste la razón. Veamos.

Conforme mencionó el TPI en la vista de Conferencia con Antelación al Juicio, este caso trata “*de una causa de daños y perjuicios, fundamentados en una actuación de la Junta*”. Surge de las alegaciones de la Demanda que la causa de acción presentada por los demandantes-peticionados es bajo el Artículo 1802 del Código Civil, *supra*, y no del Artículo 42 de la Ley Núm. 103-2003, *supra*.⁴ El hecho de que en la demanda se encuentre incluida la Junta de Directores y el Consejo de Titulares como co-demandados, no significa que automáticamente cae bajo la Ley Núm. 103-2003, *supra*, la cual otorga jurisdicción primaria exclusiva al DACo. Al analizar detenidamente las alegaciones de los demandantes-peticionados, no se desprende que estén realizando una impugnación de los acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores o del Consejo de Titulares al amparo del Artículo 42 de la Ley Núm. 103-2003, *supra*. Por el contrario, en la reclamación presentada por los demandantes-peticionados se especificó que los daños sufridos se dan como consecuencia de la alegada culpa o negligencia de los peticionarios al no haber atendido y resuelto con

⁴ Véase Apéndice III, págs. 23 y 28 de los peticionarios.

premura la situación de las filtraciones que ocurrieron por un tubo de uso común.

Recordemos que “*la jurisdicción del DACO no se extiende a toda causa de acción que pueda surgir en un condominio sometido al régimen de propiedad horizontal*”. Ayala Hernandez v. Consejo de Titulares, *supra*. Es evidente que hay acciones que quedan fuera de la jurisdicción de DACo, como las que no son de índole voluntaria o que trasciendan los intereses personales y privados de los titulares. En este caso, los daños a los que hacen referencia los demandantes-peticionados trascienden sus intereses personales y privados al verse afectado el disfrute de su hogar por la alegada culpa o negligencia de los peticionarios.

Además, ponderado si es imprescindible y necesario que se resuelva en favor de que intervenga inicialmente la agencia, determinamos que sobre la acción ante nuestra consideración no se presentan cuestiones de derecho que exijan la discreción y el peritaje del DACo. Las alegaciones y remedios solicitados por los demandantes-peticionados no son de naturaleza tal que requieran algún conocimiento especializado del DACo. Por consiguiente, la cuestión planteada por los demandantes-peticionados es una puramente judicial. Al ser la acción en daños y perjuicios una estrictamente de derecho al amparo del Artículo 1802 del Código Civil, *supra*, presentada ante el Tribunal de Primera Instancia para su disposición, este último retendrá su jurisdicción. Igualmente, al tener jurisdicción sobre la materia, tiene el poder de atender y adjudicar la controversia en cuestión.

Examinado detalladamente el expediente ante nuestra consideración, y efectuado un análisis detenido de los señalamientos presentados, concluimos que el TPI no abusó de su discreción, ni erró al denegar la solicitud de desestimación presentada por los peticionarios.

A su vez, considerados los criterios establecidos en la Regla 40 del Tribunal de Apelaciones, *supra*, no encontramos se haya demostrado la presencia de alguno. Por consiguiente, denegamos la expedición del auto solicitado y sostenemos el dictamen emitido por el Tribunal de Primera Instancia, de manera que continúen los procedimientos del caso bajo su jurisdicción.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

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

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