

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE
PANEL IX

JUDITH PÉREZ
VELÁZQUEZ T/C/C
JUDITH SUÁREZ,
RAMÓN ABIN
representado por su
mandataria JUDITH
PÉREZ VELÁZQUEZ

Apelantes

v.

CONSEJO DE
TITULARES PATIO
SEÑORIAL, INC., ELSA
CORTÉS CRUZ, SU
ESPOSO PEDRO E.
MUÑIZ DÍAZ y la
Sociedad Legal de
Gananciales compuesta
por ambos;
ASEGURADORAS A Y
B de nombres
desconocidos

Apelados

Apelación
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala de Ponce

Caso Núm.
J DP2016-0383

KLAN201800086

Sobre:
DAÑOS Y PERJUICIOS

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de mayo de 2019.

I.

La Sra. Pérez Velázquez y el Sr. Ramón Abín (Pérez *et al.*), presentaron una *Demanda* el 26 de octubre de 2016. Alegaron que Consejo de Titulares Patio Señorial, Inc., la Sra. Cortés Cruz y el Sr. Muñiz Díaz (Cortés *et al.*), incurrieron en persecución maliciosa, uso injustificado de procedimientos legales, hostigamiento, calumnias y apropiación de los elementos comunes del condominio Patio Señorial Apartments. Pérez *et al.*, indicaron que tales actos han menoscabado su derecho a gozar de la intimidad de su hogar y han llevado a que desembolsen gastos extraordinarios. Como remedios, pidieron: (1) devolver los elementos comunes a su estado original;

(2) \$50,000.00 por sus angustias mentales y morales; (3) \$50,000.00 por daños a su reputación; (4) \$15,000.00 por gastos extraordinarios; y (5) \$10,000.00 por honorarios de representación legal. El 11 de enero de 2017, Cortés *et al.* respondieron a la *Demanda*. En esencia, negaron las alegaciones expuestas en la misma y expusieron defensas afirmativas.

Cortés *et al.*, presentaron una *Moción de Desestimación* el 3 de abril de 2017. Alegaron que procede desestimar la *Demanda* y paralizar el proceso judicial porque el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), tiene jurisdicción primaria exclusiva sobre las controversias traídas en la misma. Éstos fundamentaron su planteamiento en que, debido a que la *Demanda* plantea asuntos que podrían constituir acuerdos del Consejo de Titulares del condominio o determinaciones, omisiones o actuaciones de su Director o Junta de Directores, el pleito debe ser ventilado ante el foro administrativo.

El 23 de junio de 2017, Pérez *et al.*, sometieron su *Réplica a la Moción de Desestimación*. Indicaron que no están impugnando decisión o acuerdo alguno y que, debido a que la *Demanda* pide resarcimiento de daños y perjuicios al amparo del Art. 1802 del Código Civil, no presenta cuestiones de derecho que requieran la discreción o el conocimiento especializado de DACO.

El 14 de noviembre de 2017 el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia Parcial*, en la que determinó que retendría jurisdicción sobre las reclamaciones de daños y perjuicios bajo el Art. 1802 del Código Civil y ordenó la continuación de los procedimientos. Por otro lado, desestimó las alegaciones de la *Demanda* relacionadas con el uso de los elementos comunes del condominio Patio Señorial Apartments y las solicitudes para restablecerlos a su estado original y retirar una planta eléctrica. Dispuso que DACO tiene jurisdicción primaria exclusiva sobre esos

asuntos. Señaló además que, el 9 de mayo de 2017, Pérez *et al.*, presentaron ante DACO una *Querrela* sobre los mismos hechos

Inconforme, el 24 de enero de 2018, Pérez *et al.*, apeló con los siguientes señalamientos de error:

ERRÓ EL TPI COMO CUESTIÓN DE DERECHO AL DESESTIMAR PARCIALMENTE LA DEMANDA PRESENTADA.

ERRÓ EL TPI COMO CUESTIÓN DE DERECHO AL REVOCAR UNA DECISIÓN ANTERIOR DE OTRO JUEZ DE LA MISMA CATEGORÍA QUE HABÍA DECLARADO SIN LUGAR LA MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN.

Tras otros trámites procesales, Consejo de Titulares Patio Señorial, Inc. (CTPS), objetó a la *Apelación* el 2 de abril de 2018. Procedemos a resolver teniendo a nuestra disposición la *Apelación*, el *Alegato en Oposición* de CTPS, el Derecho y la jurisprudencia aplicable.

II.

El fundamento principal de la jurisdicción primaria es que las agencias se consideran mejores preparadas que los tribunales debido a su especialización y el conocimiento que han obtenido a través de su experiencia en la interpretación de su ley habilitadora.¹ La doctrina de la jurisdicción primaria excluye la intervención judicial en pro de la adjudicación por un ente administrativo especializado.² Ésta versa sobre qué organismo debe efectuar una evaluación y adjudicación inicial de una controversia, partiendo de la premisa de que se requiere el ejercicio de la discreción o el conocimiento especializado que posee una agencia administrativa. En tales casos, la reclamación debe considerarse inicialmente por el foro administrativo correspondiente.³

¹ D. Fernández Quiñones, *Derecho Administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme*, Colombia, Editorial Forum, 3ra ed., 2013, pág. 566; *Asoc. Pesc. Pta. Figueras v. Pto. Del Rey*, 155 DPR 906, 920 (2001).

² *Íd.*

³ *Asoc. Pesc. Pta. Figueras v. Pto del Rey*, supra, pág. 916; *Vega v. J. Pérez y Cía, Inc.*, 135 DPR 746, 758 (1994); *Vélez Ramírez v. Romero Barceló*, 112 DPR 716, 722 (1982).

La doctrina de la jurisdicción primaria consta de dos vertientes: la concurrente y la exclusiva. La concurrente se da cuando la ley permite que la reclamación se inicie tanto en el foro administrativo como en el judicial.⁴ En cuanto a la exclusiva, la ley dispone que el organismo administrativo será el único que tendrá jurisdicción inicial para examinar la reclamación.

De ordinario, es el legislador quien evalúa la necesidad de que sean las agencias las que atiendan en primera instancia las controversias. La jurisdicción exclusiva original o apelativa de algunos organismos administrativos se basa en las facultades conferidas por sus leyes habilitadoras. Los tribunales deben examinar los alcances de la ley habilitadora de una agencia para determinar si el asunto cae estrictamente dentro del ámbito judicial. También les corresponde ponderar y determinar si es imprescindible y necesario que se resuelva a favor de que intervenga inicialmente un foro administrativo.⁵

Los jueces deben aplicar la doctrina de la jurisdicción primaria en casos en los cuales el peritaje de la agencia es indispensable para resolver la controversia. Esto es así porque los tribunales de justicia no son centros académicos para dirimir sutilezas técnicas.⁶ Se justifica la desviación del cauce administrativo vía excepción; por ejemplo, cuando ha habido un agravio de patente intensidad al derecho de un individuo que requiere urgente reparación o ha ocurrido una violación de derechos fundamentales.⁷

La desestimación es un pronunciamiento judicial que resuelve el pleito de forma desfavorable para el demandante sin celebrar un juicio en su fondo o en los méritos. La facultad de un tribunal de

⁴ *Aguilú Delgado v. PR Parking System*, 122 DPR 261, 266 (1988).

⁵ D. Fernández Quiñones, *supra*, pág. 579.

⁶ *Quiñones v. ACAA*, 102 DPR 746, 749-750 (1974).

⁷ *Otero Martínez v. Gobernador*, 106 DPR 552, 556 (1977).

declarar con lugar una moción de desestimación es estrictamente discrecional y debe ser ejercitada después de un escrutinio sereno y cuidadoso de la prueba.

En materia de Procedimiento Civil, nuestro ordenamiento dispone varios supuestos en los cuales una parte puede solicitar la desestimación de un pleito en su contra antes de presentar una contestación a la demanda. La Regla 39.2 de Procedimiento Civil permite la desestimación de pleitos a iniciativa del tribunal o a solicitud de la parte demandada cuando: (1) se incumpla con la Regla o cualquier orden del tribunal; (2) se deja de proseguir el caso; o (3) no se presenta prueba que justifique la concesión de un remedio. Por su parte, la Regla 83(B) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones dispone:

Una parte podrá solicitar en cualquier momento la desestimación de un recurso por los motivos siguientes: (1) que el Tribunal de Apelaciones carece de jurisdicción; (2) que el recurso fue presentado fuera del término de cumplimiento estricto dispuesto por ley sin que exista justa causa para ello; (3) que no se ha presentado o proseguido con diligencia o de buena fe; (4) que el recurso es frívolo y surge claramente que no se ha presentado una controversia sustancial o que ha sido interpuesto para demorar los procedimientos, o (5) que el recurso se ha convertido en académico.⁸

La Ley de Condominios⁹ provee mecanismos para la tramitación de todo tipo de conflicto inherente al *modus vivendi* propiciado por el régimen de propiedad horizontal.¹⁰ Esta legislación creó en DACO una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios, concediéndole jurisdicción exclusiva “para atender todo lo relacionado a todo condominio en el que exista por lo menos

⁸ 4 LPRA Ap. XXII-B, §39.2.

⁹ Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, 31 LPRA §1291 *et seq.*

¹⁰ *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, 169 DPR 643 (2006); *Amill Bracer v. J. Dir. Cond. Pumarada*, 156 DPR 495, 499 (2002).

un apartamento dedicado a vivienda.”¹¹ El Art. 42 de la Ley de Condominios abunda sobre este particular:

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 esta Ley, durante el período de administración que contempla el Artículo 36-A, 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 el Artículo 36. Las impugnaciones por los titulares de apartamentos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.¹²

La Ley de Condominios también facultó a dicha agencia administrativa a adoptar un reglamento sobre sus facultades adjudicativas (Reglamento sobre Condominios).¹³ El Reglamento sobre Condominios detalla los aspectos jurisdiccionales de DACO:

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. . . .

[Q]uedan excluidos [sic] [de la jurisdicción del Departamento] las querellas entre titulares [...]. La

¹¹ Ley de Condominios, Art. 48, 31 LPRA §1294; *Jetter*, supra; *Pumarada*, supra, pág. 500; *Srio. DACO v. J. Condóminos C. Martí*, 121 DPR 807, 816 (1988); *First Fed. Savs. v. Asoc. de Condómines*, 114 DPR 426, 434 (1983).

¹² Ley de Condominios, Art. 42, 31 LPRA §1293f.

¹³ Reglamento sobre Condominios, Departamento de Asuntos del Consumidor, Núm. 6278, 2 de diciembre de 2003.

jurisdicción para ventilar estas acciones corresponderá al Tribunal de Primera Instancia.¹⁴

Sobre la jurisdicción primara exclusiva de DACO, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha concluido lo siguiente:

Conviene puntualizar que 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.

Cuando se impugnen los acuerdos del Consejo de Titulares, las determinaciones, actuaciones u omisiones del Director o las de la Junta de Directores, con relación a la administración de aquellos inmuebles que comprendan por lo menos un apartamento destinado a vivienda, se debe recurrir al Art. 42 de la Ley de Condominios.¹⁵

III.

A.

El su primer señalamiento de error Pérez *et al.*, plantea que el Tribunal de Primera Instancia se equivocó como cuestión de derecho al desestimar parcialmente la *Demanda* presentada. Sostienen que la jurisdicción para resolver la controversia reside en el Foro primario y no en DACO por varios motivos. Primero, indican que no se encuentran impugnando acuerdos del Consejo de Titulares o determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o la Junta de Directores, sino actuaciones perjudiciales, torticeras e ilegales por parte de un titular. Plantean que, a la fecha de la *Apelación*, no existe prueba alguna de que la presunta apropiación de los elementos comunes del condominio Patio Señorial Apartments por parte de Cortés *et al.* fuera un acuerdo de su Consejo de Titulares.

Segundo, expresan que en el condominio no existe un Consejo de Titulares válidamente constituido por tratarse más bien de una corporación denominada Consejo de Titulares Patio Señorial, Inc. en

¹⁴ Reglamento sobre Condominios, *supra*, §26.

¹⁵ *Consejo Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407, 431 (2012).

contra del Art. 38 de la Ley de Condominios. Manifiestan que es una corporación detrás de la cual se escuda la Sra. Cortés Cruz y cuyas funciones son desconocidas.

Tercero, Pérez *et al.* aducen que la *Demanda* interpone una reclamación clásica de daños y perjuicios al amparo del Art. 1802 del Código Civil y el hecho de que vivan en un condominio sometido al régimen de propiedad horizontal no le quita jurisdicción al Tribunal de Primera Instancia. Expresan que, si bien la *Demanda* hizo referencia a asuntos relacionados con un elemento común del condominio en donde viven Pérez *et al.*, tan sólo fue para que el foro *a quo* conociera el contexto de los hechos. Pérez *et al.* aclaran igualmente que ninguno de los daños y perjuicios alegados (persecución, hostigamiento, acoso y acusaciones falsas en los tribunales en contra de la Sra. Pérez Velázquez) requiere la pericia de DACO.

CTPS se opone, diciendo que el Tribunal de Primera Instancia no desestimó lo relacionado a daños y perjuicios. Plantea que DACO tiene jurisdicción exclusiva sobre la causa de acción relacionada con el uso de los elementos comunes del condominio y las peticiones para devolver éstos a su estado original y retirar una planta eléctrica, porque tales actos pueden constituir acciones u omisiones de la Junta de Directores o relacionarse con los intereses de los titulares del condominio por ser conducta que afecta la convivencia en una comunidad bajo el régimen de propiedad horizontal.

No le asiste la razón a Pérez *et al.* La *Sentencia Parcial* recurrida, cónsono con lo que Pérez *et al.*, piden, reconoció: (1) la existencia de una causa de acción de daños y perjuicios, sobre la que el Tribunal de Primera Instancia continuará los procedimientos bajo el Art. 1802 del Código Civil; y (2) que las alegaciones sobre daños y perjuicios en la *Demanda* plantean cuestiones de estricto derecho que no requieren el conocimiento especializado de DACO.

“En el caso ante nuestra consideración no se requiere que el DACO haga una determinación inicial sobre las alegaciones de daños y perjuicios como consecuencia de las actuaciones de los demandados Elsa Cortés y Pedro Muñiz. No resulta indispensable el peritaje de la agencia para la solución de la controversia. . . . Por tanto, la jurisdicción para ventilar estas acciones corresponde al Tribunal de Primera Instancia. Los asuntos pertinentes a los daños sufridos como consecuencia de las actuaciones de los demandados, se tratan de una cuestión de derecho que no requiere la pericia de la agencia administrativa para resolverlo. A su vez, las alegaciones sobre daños y perjuicios por persecución maliciosa, hostigamiento, calumnias, difamación y los daños provocados al apartamento por las obras realizadas por los demandados, no son de naturaleza tal que requieran algún conocimiento especializado de DACO. Por consiguiente, por ser la acción en daños y perjuicios estrictamente de derecho, al amparo del Art. 1802 del Código Civil, el tribunal retendrá la jurisdicción.”¹⁶

Del mismo modo, la *Sentencia Parcial* desestimó correctamente lo referente a los elementos comunes del condominio. En efecto, DACO tiene jurisdicción primaria exclusiva sobre tales alegaciones. Bajo la Ley de Condominios, todo lo que tenga que ver con el condominio Patio Señorial Apartments necesita la pericia de la División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios de DACO.¹⁷ Del mismo modo, una interpretación de la Ley de Condominios lleva a concluir que los reclamos de Pérez *et al.*, en cuanto al uso de los elementos comunes del condominio, deben canalizarse contra el Consejo de Titulares y/o la Junta de Directores. El deber primordial de estos organismos es velar por los principios de convivencia bajo el régimen de propiedad horizontal y administrar los elementos comunes en beneficio del disfrute de la propiedad privada.¹⁸ Así las cosas, procedía que Pérez *et al.*, impugnara ante el DACO las omisiones del Consejo de Titulares y/o la Junta de Directores del condominio Patio Señorial Apartments en

¹⁶ *Sentencia Parcial*, pág. 10.

¹⁷ Ley de Condominios, Art. 48, 31 LPRÁ §1294.

¹⁸ Ley de Condominios, Art. 1A, 31 LPRÁ §1291.

torno a la presunta apropiación de los elementos comunes por parte de Cortés *et al.*¹⁹

Por todo lo anterior, concluimos que el Tribunal de Primera Instancia **no** cometió el primer error alegado por Pérez *et al.*

B.

Como segundo y último error, Pérez *et al.*, señalan que erró el Tribunal de Primera Instancia como cuestión de Derecho al revocar una decisión anterior de otro juez de la misma categoría que había declarado sin lugar la *Moción de Desestimación*. Alegan que, luego de que una *Orden* del 26 de junio de 2017 resolviera dos mociones de desestimación presentadas por Cortés *et al.* y pasara a constituir la ley del caso, un nuevo juez entró a presidir la sala y adjudicó nuevamente lo ya resuelto por la jueza anterior sin haber dado oportunidad a Pérez *et al.* de expresarse en una vista evidenciaria. En otras palabras, manifiestan que el foro *a quo* evaluó nuevamente si procedía la desestimación aun cuando una juez anterior ya había declarado sin lugar la desestimación el 26 de junio de 2017.

CTPS objeta a este segundo señalamiento de error, opinando que es desacertado. Expone que: (1) se presentaron dos mociones de desestimación, una el 16 de junio y otra el 3 de abril de 2017; (2) la *Moción de Desestimación* del 16 de junio de 2017 fue resuelta mediante la *Orden* del 26 de junio de 2017 mientras que la *Moción de Desestimación* del 3 de abril de 2017 fue la atendida por la *Sentencia Parcial*. Plantea que Pérez *et al.* fueron temerarios señalando que se cometió un error de Derecho en cuanto a esto y provocaron múltiples litigios al instar una *Querrela* ante DACO por hechos similares a los alegados en la *Demanda*. Por último, basándose en las expresiones de Pérez *et al.* de que “no se está

¹⁹ Ley de Condominios, Art. 42, 31 LPRA §1293f.

impugnando ningún acuerdo de un consejo de titulares”,²⁰ piden que se desestime el pleito contra ellos como consejo de titulares.

No le asiste la razón a Pérez *et al.* El foro de instancia no hizo una segunda adjudicación de las solicitudes de desestimación. Con tan sólo repasar brevemente el contenido de la *Orden* del 26 de junio de 2017 y la *Sentencia Parcial* puede entenderse que cada una de las mociones de desestimación fue resuelta en un momento separado y fácilmente distinguible. Detallamos.

La *Moción de Desestimación* del 16 de junio de 2017 fue resuelta por la *Orden* del 26 de junio de 2017. La primera oración de la *Orden* indica explícitamente el título completo y la fecha de presentación de dicha moción. De la misma forma, la *Sentencia Parcial* dispuso de la *Moción de Desestimación* del 3 de abril de 2017. En su tracto procesal, la *Sentencia Parcial* no hizo mención alguna de la *Moción de Desestimación* del 16 de junio de 2017; en su parte dispositiva, explicó que resolvía en cuanto a la *Moción de Desestimación* del 3 de abril de 2017 e indicó su título completo.

Según lo antes discutido, se resuelve que el foro de instancia **no** cometió el error número dos que señalaron Pérez *et al.*

IV.

De conformidad con los fundamentos esbozados, se *confirma* la *Sentencia Parcial*. Se ordena al Tribunal de Primera Instancia a continuar con los procedimientos en este caso al amparo del Art. 1802 del Código Civil, según determinado correctamente en la *Sentencia Parcial*.

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

²⁰ *Apelación*, pág. 10.