

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

PEDRO J. QUIÑONES
ÁLVAREZ

Apelante

v.

DEPARTAMENTO DE
ASUNTOS DEL
CONSUMIDOR (DACO);
JUNTA DE DIRECTORES Y
CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO COSTA
AZUL

Apelados

KLAN201801402

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

Caso Núm.

SJ2018CV2335
(506)

Sobre:

Sentencia
Declaratoria

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Soroeta Kodesh

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

SENTENCIA EN RECONSIDERACIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de marzo de 2019.

El 31 de enero de 2019, notificada el 4 de febrero de 2019, dictamos una *Sentencia* mediante la cual decretamos la desestimación del recurso de apelación de epígrafe por falta de jurisdicción por tardío. Lo anterior, toda vez que el recurso de apelación fue presentado el 28 de diciembre de 2018 y, según pudimos constatar en aquel momento de conformidad con los documentos remitidos a nuestra atención por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, el 4 de octubre de 2018, el foro primario notificó la *Sentencia* apelada.¹ Ante ello, al momento de la presentación del recurso de epígrafe, entendimos que la *Moción de Reconsideración* interpuesta ante el foro primario fue presentada de

¹ El apelante no incluyó el volante de notificación de la *Sentencia* apelada en el Apéndice del recurso de apelación. Por consiguiente, en aras de poder auscultar nuestra jurisdicción y previa solicitud de este Tribunal, la Secretaría del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, nos remitió una copia de la hoja de notificación de la *Sentencia* aquí impugnada, en la cual consta que la *Sentencia* fue notificada a las partes y archivada en autos una copia de la misma el 4 de octubre de 2018. El apelante tampoco presentó evidencia alguna de que la *Sentencia* apelada fuese notificada el 12 de octubre de 2018.

forma tardía el 24 de octubre de 2018, por lo que no había interrumpido el término para presentar un recurso de apelación.

Con posterioridad, el 7 de febrero de 2019, el Sr. Pedro J. Quiñones Álvarez (en adelante, el apelante) interpuso ante nos una *Moción de Reconsideración* en la cual, en síntesis, adujo que la *Sentencia* apelada había sido emitida el 26 de septiembre de 2018, transcrita el 1 de octubre de 2018 y notificada a su representante legal el 12 de octubre de 2018. Por consiguiente, solicitó la reconsideración del dictamen emitido por este Tribunal el 31 de enero de 2019, toda vez que se habían interrumpido los términos para acudir en alzada y el recurso de apelación había sido presentado oportunamente.

Así las cosas, el 15 de febrero de 2019, emitimos una *Resolución* en la que solicitamos a la Directoría de Informática de la Oficina de Administración de los Tribunales que nos remitiera una certificación de la fecha en la que en efecto se le había notificado la *Sentencia* apelada al abogado del apelante. En consecuencia, el 27 de febrero de 2019, el Sr. José E. Lezcano López, Director de la Directoría de Informática, suscribió y remitió la referida *Certificación*, mediante la cual hizo constar que la *Sentencia* había sido **enviada electrónicamente** a los representantes legales registrados, incluyendo al Lcdo. Eric M. Pagán Díaz, representante legal del apelante, el 12 de octubre de 2018.

En vista del tracto procesal antes detallado, la antes aludida *Certificación* y una vez atendida la *Moción de Reconsideración* presentada por el apelante, dictamos una *Resolución* en la que declaramos *Ha Lugar* la *Moción de Reconsideración* incoada por el apelante de la *Sentencia* dictada el 31 de enero de 2019 por este Foro, por lo que dejamos sin efecto la misma a los únicos efectos de asumir jurisdicción para atender los méritos de la controversia que nos ocupa.

Conforme a lo anterior, atendemos los méritos del recurso de apelación de epígrafe, mediante el que el apelante nos solicita que revoquemos una *Sentencia* emitida el 26 de septiembre de 2018 y notificada el 12 de octubre de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, el TPI), Sala de San Juan. Por medio del dictamen apelado, el TPI desestimó la *Demanda* de autos por falta de jurisdicción.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

I.

El 18 de abril de 2018, el apelante incoó una *Demanda* sobre sentencia declaratoria en contra del Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante, el DACo), y la Junta de Directores y Consejo de Titulares del Condominio Costa Azul. En síntesis, el apelante solicitó que se dictara una sentencia declaratoria para demarcar los reclamos y remedios del apelante en torno a su derecho constitucional del uso y disfrute de su propiedad, y en cuanto a los siete (7) espacios sobrantes de estacionamientos que formaban parte de los elementos comunes. Adujo que el Condominio Costa Azul, donde residía, estaba sometido al régimen de propiedad horizontal y que, mediante resolución a tales efectos, el DACo dispuso que los siete (7) estacionamientos sobrantes en el edificio tenían que ser sorteados.

Además, en la *Demanda* de autos, el apelante manifestó que, pendiente de adjudicación ante este Foro un recurso de revisión judicial de la determinación previamente emitida por el DACo, se realizó una asamblea relacionada a dicho sorteo.² Una vez culminado el trámite apelativo ante otro Panel de este Tribunal, se

² El 30 de junio de 2017, otro Panel de este Tribunal emitió una *Sentencia* en la cual confirmó la *Resolución* emitida por el DACo, específicamente en el caso denominado alfanuméricamente como KLRA201700235, el cual fue consolidado con el caso KLRA201700246.

celebró el sorteo de los estacionamientos. A raíz de lo anterior, el apelante impugnó la celebración de una asamblea sin haber culminado el trámite de revisión judicial y la limitación de uso de los siete (7) espacios de estacionamientos sobrantes en el condominio, ya que se le habían menoscabado sus derechos constitucionales a la propiedad y a un debido proceso de ley.

Por su parte, el 23 de julio de 2018, la Junta de Directores y Consejo de Titulares del Condominio Costa Azul, sin someterse a la jurisdicción del Tribunal, interpuso una *Solicitud de Desestimación por Falta de Jurisdicción Sobre la Materia, Cosa Juzgada, Entre Otros; y Solicitud de Vista Argumentativa*. Expuso, *inter alia*, que el foro primario carecía de jurisdicción sobre la materia y que lo solicitado por el apelante era cosa juzgada, ya que la controversia había sido dilucidada en el DACo y confirmada por este Tribunal.

Asimismo, el 9 de agosto de 2018, el DACo interpuso una *Moción de Desestimación* en la cual reiteró los planteamientos esgrimidos por la Junta de Directores y el Consejo de Titulares del Condominio Costa Azul en apoyo de la procedencia de la desestimación del presente caso por falta de jurisdicción.

En respuesta, el 16 de agosto de 2018, el apelante instó una *Oposición a Solicitud de Desestimación* en la que manifestó que su reclamo era en torno a sus derechos constitucionales, por lo que el TPI tenía jurisdicción por vía de excepción. Además, argumentó que la acción presentada no constituía cosa juzgada, debido a que la presente reclamación trataba sobre el menoscabo de sus derechos constitucionales y la constitucionalidad del Artículo 14-A de la Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, 31 LPRA sec. 1291*l*-1.

Así las cosas, con fecha de 26 de septiembre de 2018, transcrita el 1 de octubre de 2018, y notificada, según la *Certificación* correspondiente, el 12 de octubre de 2018, el foro *a quo* dictó una *Sentencia* en la cual desestimó la *Demanda* de epígrafe por

carecer de jurisdicción. El TPI dictaminó que le correspondía, en vez, al DACo atender la controversia de autos por ser el foro administrativo que ostenta jurisdicción exclusiva para resolver asuntos relativos a apartamentos residenciales en condominios conforme las leyes aplicables.

Inconforme con la determinación anterior, el 24 de octubre de 2018, el apelante interpuso una *Moción de Reconsideración*. No obstante, el 30 de octubre de 2018, el foro primario dictó y notificó una *Resolución* en la que dispuso: “NOS ENTENDEMOS SIN JURISDICCIÓN”.

Insatisfecho aun con el aludido resultado, el 28 de diciembre de 2018, el apelante presentó el recurso de apelación de epígrafe en el que adujo que el TPI cometió el siguiente error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al desestimar y entenderse sin jurisdicción en la acción civil de sentencia declaratoria; la desestimación de la acción civil por el Honorable Tribunal de Primera Instancia es una violación al debido proceso de ley de la parte demandante, además, es un abuso de discreción del Tribunal de Primera Instancia.

Con el beneficio de los documentos que obran en autos, procedemos a exponer el derecho aplicable.

II.

A.

El término “jurisdicción” significa el poder o la autoridad que posee un tribunal o un organismo administrativo para considerar y decidir casos o controversias. *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al.*, 179 DPR 391, 403 (2010). Como norma general, los foros judiciales de Puerto Rico son de jurisdicción general. Es decir, tienen autoridad para entender en cualquier causa de acción que presente una controversia para adjudicación. *Clases A, B y C v. PRTC*, 183 DPR 666, 686 (2011), citando a *Mun. Arecibo v. Mun. Quebradillas*, 161 DPR 109, 114 (2004); *Junta Dir. Cond. Montebello v. Fernández*, 136 DPR 223, 230 (1994). Por su parte, las agencias

administrativas solamente tienen los poderes otorgados expresamente por una ley habilitadora y aquellos que sean indispensables para llevar a cabo sus deberes y responsabilidades. De lo anterior, pueden surgir situaciones en las que los tribunales y las agencias puedan entender en un mismo asunto, en cuyo caso, es aquí donde la doctrina de jurisdicción primaria juega un papel importante. *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al.*, supra. (Nota al calce omitida).

La doctrina de jurisdicción primaria es una de creación jurisprudencial. *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al.*, supra, a las págs. 403-404. Esta doctrina no priva de jurisdicción a los foros judiciales, sino que atiende una cuestión de prioridad de jurisdicción. Su principal propósito es promover la armonía entre los tribunales y los organismos administrativos. Específicamente, la doctrina de jurisdicción primaria dispone cuál foro, judicial o administrativo, debe atender inicialmente una controversia. Para ello, la doctrina tiene dos (2) vertientes: (1) la exclusiva; y (2) la concurrente. *Id.*, a la pág. 404.

En la primera vertiente, la jurisdicción primaria exclusiva, una ley o estatuto le confiere jurisdicción a determinado organismo administrativo e indica que este será el único foro con facultad para atender, inicialmente, determinada controversia. *Id.* Por otro lado, “la segunda vertiente se manifiesta cuando el foro judicial y el foro administrativo comparten la facultad para dilucidar un mismo asunto. En estas ocasiones se habla de verdadera jurisdicción primaria o jurisdicción primaria concurrente.” *Id.*, a la pág. 405. El fundamento de esta vertiente reside en la deferencia judicial que las agencias administrativas merecen en atención a su preparación, especialización, pericia y conocimiento para atender determinados asuntos. *Id.*

La aplicación de la doctrina de jurisdicción primaria requiere que los tribunales examinen los alcances de la ley habilitadora de una agencia administrativa y determinen si el asunto cae estrictamente dentro de su ámbito. Además, exige que los tribunales ponderen y determinen si es imprescindible y necesario que se resuelva en favor de que intervenga inicialmente la agencia. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 407, 430 (2012). (Cita omitida).

B.

Como es sabido, la jurisdicción de las agencias administrativas es derivada y delimitada por su ley habilitadora. *González y otros v. Adm. De Corrección*, 175 DPR 598, 606 (2009). Al aprobar la ley orgánica de una agencia, la Asamblea Legislativa le autoriza y delega los poderes necesarios para que actúe de conformidad con el propósito perseguido con su creación. *Id.*, citando a *D.A.Co. v. Fcia. San Martín*, 175 DPR 198, 203 (2009); *Amieiro González v. Pinnacle Real Estate*, 173 DPR 363, 371 (2008).

La Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, según conocida como Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*, según enmendada, (en adelante, Ley de Condominios) fue promulgada por la Asamblea Legislativa con la intención de fortalecer el régimen de propiedad horizontal y adecuarlo a la realidad social del país. *Consejo Titulares v. Williams Hospitality*, 168 DPR 101, 106 (2006). El régimen de propiedad horizontal ha sido concebido en nuestro ordenamiento como una figura jurídica cuyo propósito inmediato es facilitar la propiedad individualizada de los espacios de un inmueble que sean susceptibles de aprovechamiento individual y comparten determinados elementos del inmueble. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 757 (2007). “De esta forma, el legislador ha querido lidiar con la escasez de viviendas y con la ausencia de un

urbanismo ajustado a nuestros recursos ambientales y económicos”. *Id.* (Citas omitidas).

La Ley de Condominios, *supra*, fue promulgada con el objetivo de “ajustar el régimen de propiedad horizontal a uno más eficiente y hacer factible el derecho a la propiedad individual sobre un apartamento dentro de un edificio, salvaguardando el fin de aprovechar al máximo posible nuestra extensión territorial”. *Braumman, González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827, 843 (2011).

A tales efectos, esta legislación encomendó al DACo, la adjudicación expedita de los reclamos que pudieran presentar los condóminos con relación a la administración del edificio. *Amill Bracer v. J. Dir. Cond. Pumarada*, 156 DPR 495, 500 (2002). Por ello, “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.” *Id.*; Véase, Artículos 42 y 48 de la Ley de Condominios, 31 LPRA secs. 1293f y 1294.

Así también, la referida agencia administrativa tendrá jurisdicción para atender reclamaciones, en condominios mixtos, iniciadas por los titulares, propietarios de las unidades residenciales. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 407, 444 (2012). En síntesis, “DACo tiene jurisdicción para dirimir las controversias suscitadas por acciones u omisiones de la junta de un condominio y sobre los actos que no sean de índole voluntaria o que trasciendan los intereses personales y privados de los titulares o de los condominios.” *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, 169 DPR 643, 662 (2006), citado en *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, *supra*.

Por el contrario, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha explicado que el Tribunal de Primera Instancia tendrá facultad para entender reclamaciones que surjan en: condominios de uso exclusivo comercial o profesional; condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, y la querrela sea interpuesta por titular o titulares de apartamentos no residenciales; que cuestionen cláusulas contenidas en la escritura matriz o en el reglamento del condominio inscrito en el Registro de la Propiedad; querellas entre titulares y; reclamaciones del Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores contra titulares o residentes del condominio. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, supra, a la pág. 443.

Es menester recalcar que cuando existe un estatuto que expresamente le confiere la jurisdicción a un órgano administrativo sobre determinado tipo de asuntos, los tribunales quedan privados de toda autoridad para dilucidar el caso en primera instancia. *Rivera Ortiz v. Municipio de Guaynabo*, 141 DPR 257, 268 (1996). Además, la designación de un foro administrativo con jurisdicción exclusiva es perfectamente compatible con la revisión judicial de la cual puede ser objeto posteriormente la decisión del organismo. *Id.*

A la luz de la normativa antes delineada, atendemos la controversia ante nuestra consideración.

III.

En su único señalamiento de error, el apelante adujo que el TPI incidió al desestimar la *Demanda* de epígrafe, toda vez que su reclamación versa sobre su derecho constitucional a la propiedad. Añadió que se le menoscabó su derecho al uso y disfrute de la propiedad como titular y dueño del apartamento en cuestión. Indicó que el DACo carece de facultad para considerar y resolver sobre su derecho constitucional a la propiedad. Así pues, argumentó que, mediante la celebración de una asamblea convocada por el Consejo de Titulares y la Junta de Directores, se le prohibió el uso y disfrute

de un estacionamiento, el cual formaba parte de los elementos comunes. No le asiste la razón al apelante en su planteamiento.

Como cuestión medular, debemos aclarar que debido a que la *Sentencia* apelada se notificó al representante legal del apelante el 12 de octubre de 2018, a tenor con lo aclarado en la *Certificación* remitida a este Panel, la *Moción de Reconsideración* interpuesta por el apelante el 24 de octubre de 2018, fue presentada ante el TPI oportunamente y el foro primario ostentaba jurisdicción para atender la misma. Igualmente, la referida *Moción de Reconsideración* interrumpió el término para acudir en alzada. Consiguientemente, el recurso de apelación que ahora atendemos fue presentado dentro del término dispuesto para ello, conforme a los postulados de nuestro ordenamiento jurídico. Aclarado lo anterior, pasamos resolver la controversia suscitada por el apelante en el recurso de apelación que nos atañe.

Es principio rector en la interpretación estatutaria que cuando la letra es clara y libre de ambigüedades, el propio texto de ley debe regir su interpretación. *Soc. Asist. Leg. v. Ciencias Forenses*, 179 DPR 849, 862 (2010). Conforme a lo anterior, sabido es que todo foro judicial, en primera instancia, debe dirimir sobre su propia jurisdicción y si esta fue concedida exclusivamente a una agencia administrativa, los tribunales están privados de autoridad para atender el referido asunto en primera ocasión. *Rivera Ortiz v. Municipio de Guaynabo*, supra. Como detallamos antes, precisamente el legislador le otorgó al DACo la facultad exclusiva de resolver controversias como la que nos ocupa.

Cabe destacar que el apelante es titular y dueño de un apartamento residencial del Condominio Costa Azul. Este se encuentra constituido por catorce (14) plantas y veinticinco (25) apartamentos residenciales, los cuales cada uno cuenta con un estacionamiento asignado y siete (7) adicionales que forman parte

de los elementos comunes. Dicho Condominio es de uso exclusivamente residencial y sometido al régimen de propiedad horizontal. Es decir, la controversia antes nos versa sobre la impugnación de la determinación relacionada con la celebración de una asamblea dirigida a tratar asuntos sobre el sorteo de estacionamientos. A pesar de que el apelante manifestó que se violaron sus derechos constitucionales, su reclamación se circunscribe a cuestionar una determinación tomada por el Consejo de Titulares y la Junta de Directores relacionada a la administración de elementos comunes del Condominio.

Conforme a lo anterior, la jurisdicción para atender asuntos como el de epígrafe fue delegado exclusivamente al organismo administrativo, toda vez que es un foro que promueve una adjudicación más ágil y eficiente. Así pues, el planteamiento del apelante sobre un alegado menoscabo a su derecho de propiedad provocado por una determinación del Consejo de Titulares y la Junta de Directores, determinación que surge conforme al Artículo 14-A de la Ley de Condominios, *supra*, tiene que ser presentado ante el foro administrativo, a saber, el DACo. Por consiguiente, el foro apelado actuó correctamente al entenderse sin jurisdicción para entender en los méritos del caso de epígrafe.

En atención a lo anteriormente reseñado, concluimos que no erró el foro primario al declararse sin jurisdicción para atender la reclamación incoada por el apelante ante sí. La jurisdicción exclusiva sobre el caso de autos le pertenece al DACo como el foro administrativo facultado para ello. De conformidad con los fundamentos previamente consignados, el TPI actuó correctamente al declarar *Ha Lugar* la solicitud de desestimación por falta de jurisdicción. Consecuentemente, confirmamos el dictamen apelado.

IV.

Por los fundamentos antes expresados, se confirma la *Sentencia* apelada.

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

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