

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VI

ANA YOLEYDI BAUTISTA  
MOLINA Y OTROS

Apelantes

v.

CONSEJO DE TITULARES  
CONDominio SAN PATRICIO  
APARTMENTS Y OTROS

Apelados

KLAN201901174

APELACION  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Bayamón

Civil Núm.:  
GB2019CV00543

Sobre:  
Daños y otros

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Juez Surén Fuentes y el Juez Torres Ramírez

**Surén Fuentes, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de diciembre de 2019.

Comparece la señora Ana Yoleydi Bautista Molina (Sra. Bautista Molina) y su esposo el señor Tomás Giménez Rodríguez (Sr. Giménez Rodríguez o apelantes) solicitando se revoque la *Sentencia* del Tribunal de Primera Instancia (TPI) Sala Superior de Bayamón, dictada el 17 de septiembre de 2019, en la que declaró *No Ha Lugar* la Demanda Enmendada, por falta de jurisdicción sobre la materia.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, confirmamos la *Sentencia* dictada por el foro recurrido.

**I.**

El 6 de mayo de 2019 los apelantes presentaron *Demanda* de interdicto posesorio, *injuction* preliminar y permanente y daños y perjuicios contra el Consejo de Titulares del Condominio San Patricio Apartments (Consejo de Titulares) y el señor Pablo Delgado Santiago (Sr. Delgado Santiago), en su carácter personal y como administrador del condominio.<sup>1</sup> Alegaron que la Sra. Bautista Medina es dueña del

---

<sup>1</sup> Apéndice apelantes, a las págs. 1-32.

apartamento 1503 del Condominio San Patricio Apartments (Condominio). Añadieron, que previa a la autorización del condominio, comenzaron una mudanza de bienes muebles. El día de la entrega de los bienes (lavadora y secadora) el agente de seguridad del Condominio, el Sr. Sammy Nieves Rivera (Sr. Nieves Rivera) y el Sr. Delgado Santiago les comunicaron que no podían ingresar los electrodomésticos a su propiedad hasta tanto no se inspeccionara el área donde serían instalados. Posteriormente, el 23 de abril de 2019, el Condominio mediante correo electrónico autorizó el ingreso de los bienes. Sin embargo, señalaron que los apelantes debían autorizar la inspección del área donde sería instalada la lavadora.

Así las cosas, los apelantes alegaron que cuando intentaron nuevamente ingresar la mudanza en su propiedad, el administrador y guardia de seguridad se lo impidieron. Arguyen, que les fueron violados sus derechos constitucionales de libertad y el disfrute de la propiedad privada. Por lo cual, solicitaron una suma de \$2,000.00 por los gastos incurridos en alquiler, transporte de los bienes y por los meses que no habían podido disfrutar su propiedad. Además, solicitaron que el TPI emitiera orden de cese y desista de los actos perturbadores y se condenara a los apelados al pago solidario de \$52,000.00, más costas y honorarios de abogado.

El 7 de mayo de 2019 el TPI emitió *Orden y Citación Enmendada* en la que señaló la vista para el 30 de mayo de 2019, a los efectos de determinar si procedía el recurso extraordinario solicitado por los apelantes.<sup>2</sup>

Luego de varias incidencias procesales, el 30 de mayo de 2019 el TPI emitió *Resolución* en la declaró *No Ha Lugar* a la solicitud de interdicto posesorio e *injunction* preliminar. A su vez, determinó que

---

<sup>2</sup> Apéndice apelantes, a las págs. 34-35.

el caso continuaría por el trámite ordinario y ordenó al Sr. Delgado Santiago y al Consejo de Titulares a presentar contestación a la demanda. Finalmente, determinó que esperaría a las respectivas contestaciones de las partes para “resolver si mantiene su jurisdicción en virtud del Artículo 1802 del Código Civil en una acción de daños o desestima ante la jurisdicción primaria y exclusiva del Departamento de Asuntos del Consumidor.”<sup>3</sup>

Insatisfechos, el 31 de mayo de 2019 los apelantes presentaron *Reconsideración*.<sup>4</sup> Alegaron que los apelados nuevamente impidieron el acceso a su propiedad, esta vez de unas puertas. Señalaron que no existía otro remedio en ley, que la concesión de un *injunction* para detener las intervenciones irrazonables de privarlos de su derecho al uso y disfrute de su propiedad.

El 12 de junio de 2019 los apelantes incoaron *Demanda Enmendada* a los fines de añadir como demandados a In Servicios, Inc., corporación encargada de la administración del Condominio y responsable de los actos del Sr. Delgado Santiago y a Special Response Team Security Corp., corporación encargada del servicio de seguridad, responsable de los actos del Sr. Nieves Rivera.<sup>5</sup> Además, añadieron la causa de acción de detención ilegal.

El 20 de junio de 2019 el Sr. Delgado Santiago presentó *Urgente Moción Solicitando Desestimación por falta de Jurisdicción y Solicitud para que se Deniegue Moción de Reconsideración de la parte Demandante*.<sup>6</sup> Alegó que el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO) es la agencia con jurisdicción exclusiva para atender los reclamos de titulares de apartamentos residenciales contra las

---

<sup>3</sup> Apéndice apelantes, a la pág. 49.

<sup>4</sup> Apéndice apelantes, a las págs. 50-53.

<sup>5</sup> Apéndice apelantes, a las págs. 54-63

<sup>6</sup> Apéndice apelantes, a las págs. 65-73.

actuaciones del agente administrador, por lo cual procedía la desestimación de la demanda.

Acogida la solicitud de reconsideración presentada por los apelantes, el 21 de junio de 2019, notificada el 25 del mismo mes y año, el TPI emitió *Orden* en la que declaró *No Ha Lugar* la solicitud de reconsideración.<sup>7</sup> Añadió que los daños que alegadamente los apelados continuaban causando, de ser probados, tendrían consecuencias económicas.

El 10 de julio de 2019 los apelantes presentaron *Oposición a Solicitud de Desestimación*.<sup>8</sup> Señalaron que habían presentado una acción de daños y perjuicios de un no titular (el Sr. Giménez Rodríguez) contra el Consejo de Titulares y otras corporaciones con personalidad distinta al Consejo de Titulares, por lo que DACO no posee jurisdicción primaria exclusiva.

El 18 de julio de 2019 el Consejo de Titulares presentó *Contestación a Demanda Enmendada*.<sup>9</sup> Alegó que el apartamento donde residen los apelantes, en su diseño, no provee para la instalación de una lavadora y que la Sra. Bautista Medina tenía conocimiento de que debía consentir a que se realizara una inspección antes de instalar la misma. Añadió, que, aunque se les había otorgado permiso para realizar la mudanza, este no contemplaba autorización para ingresar la lavadora en el apartamento.

Luego de varios trámites procesales, el 17 de septiembre de 2019, notificada el siguiente día, el TPI emitió *Sentencia*.<sup>10</sup> Formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. La parte demandante, Ana Y. Batista Molina y su esposo, Tomás Giménez Rodríguez, son ambos mayores

---

<sup>7</sup> Apéndice apelantes, a la pág. 64.

<sup>8</sup> Apéndice apelantes, a las págs. 82-88.

<sup>9</sup> Apéndice apelantes, a las págs. 89-94.

<sup>10</sup> Apéndice apelantes, a las págs. 97-107.

de edad, casados entre sí bajo capitulaciones matrimoniales y vecinos de: I4 Avenida San Patricio Apartments, Apto. 1503, Guaynabo, PR 00968. La titular del apartamento 1503 en el Condominio San Patricio Apartments es la codemandante, Ana Y. Bautista Medina.

2. El codemandado, Consejo de Titulares Condominio San Patricio Apartments, en adelante denominado "Condominio", posee personalidad jurídica para demandar y ser demandado de conformidad a lo dispuesto en la Ley de Condominios, con dirección en: Condominio San Patricio Apartments, I4 Guaynabo, PR 00968.

3. Pablo Delgado es el administrador designado por In Servicios, Inc. en el Condominio.

4. In Servicios, Inc. es el agente administrador del Condominio.

5. El codemandado, Special Response Team Security Corp., en adelante SRT, es una corporación debidamente organizada con arreglo a las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, cuya última dirección conocida por la parte demandante es la siguiente: Urb. Sagrado Corazón, Ave. San Claudio 416B, San Juan, PR 00926. Dicha corporación es la contratada por el Condominio para el servicio de seguridad.

6. El codemandante, Tomás Giménez Rodríguez, no es titular del Condominio.

7. Existen codemandados que son corporaciones con personalidad jurídica distinta al Consejo de Titulares del Condominio.

El foro primario resolvió que no tenía jurisdicción sobre la materia. Añadió que los apelados debían llevar su reclamo ante la Junta de Directores o Comité de Conciliación del Condominio y de no estar de acuerdo con las determinaciones de dichas entidades, podía impugnar las mismas ante DACO. Por lo cual, declaró *Ha Lugar* la solicitud de desestimación.

Inconforme, el 16 de octubre de 2019 los apelantes acudieron ante nos mediante recurso de *Escrito de Apelación*. En el recurso formularon los siguientes señalamientos de error:

Erró claramente el TPI al declarar ha lugar la solicitud de desestimación sin dar por ciertas y buenas todas las alegaciones contenidas en la demanda.

Erró claramente el TPI al aplicar la Ley de Condominios a un demandante que no es titular del condominio.

Erró claramente el TPI al desestimar la demanda por falta de jurisdicción a sabiendas de que hay tres co-demandados con personalidad jurídica distinta y ajena al Consejo de Titulares.

Erró claramente el TPI al desestimar la segunda causa de acción, toda vez que es una causa independiente de la Ley de Condominios.

Erró claramente el TPI al dictar sentencia final en contravención a su propia Resolución emitida el 30 de mayo de 2019.

Contando con las posturas de ambas partes y así perfeccionado el recurso de apelación, estamos en posición de resolver.

## II.

La jurisdicción se ha definido como “el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos o controversias”. *Rodríguez Rivera v. De León Otaño*, 191 DPR 700 (2014); *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 DPR 652 (2014); *Gearheart v. Haskell*, 87 DPR 57, 61 (1963). Conforme a nuestro ordenamiento jurídico los tribunales de Puerto Rico son de jurisdicción general, es decir, tienen autoridad para atender cualquier controversia. *Rodríguez Rivera v. De León Otaño*, *supra*, a la pág. 708; *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al.*, 179 DPR 391 (2010); *Junta Dir. Cond. Montebello v. Fernández*, 136 DPR 223, 230 (1994). Las cuestiones de jurisdicción son de índole privilegiada, por lo tanto, si un tribunal carece de jurisdicción, tiene que desestimar la reclamación ante su consideración sin entrar en los méritos de la controversia. *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 DPR 652 (2014).

Como norma general, los tribunales pueden atender cualquier materia sobre la cual no se les haya privado de jurisdicción. El término jurisdicción sobre la materia “se refiere a la capacidad del tribunal para atender y resolver una controversia sobre un aspecto

legal”. *Rodríguez Rivera v. De León Otaño, supra.*<sup>11</sup> La misma no puede ser otorgada por las partes ni tampoco el tribunal puede abrogársela. Para privar a un tribunal de su actividad para atender algún asunto en particular, es necesario que así se haya dispuesto expresamente en algún estatuto o que ello surja del mismo por implicación necesaria. *Id.*

En cambio, una agencia administrativa solo ostenta los poderes que le fueron otorgados expresamente en su ley habilitadora y aquellos que sean indispensables para llevar a cabo sus deberes. *Rodríguez Rivera v. De León Otaño, supra,* a la pág. 709. Es por ello, que existen instancias en las que, tanto las agencias como los tribunales pueden atender un mismo asunto. En dichas circunstancias, puede haber incertidumbre con respecto a que foro tiene jurisdicción original para dilucidar la controversia que surja en relación con la función delegada. *Id.* Para determinar que foro tiene jurisdicción original, se debe acudir a la doctrina de jurisdicción primaria.

La doctrina de jurisdicción primaria “exige que los tribunales emprendan la tarea de examinar los alcances de la ley habilitadora de una agencia y determinar si el asunto cae estrictamente dentro de su ámbito.” *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.,* 184 DPR 407, 431 (2012). Esta doctrina no tiene el efecto de privar de jurisdicción al foro judicial, sino que dispone cual foro, si el judicial o el administrativo, debe atender inicialmente la controversia. *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al., supra,* a la pág. 404. La doctrina tiene dos vertientes: la jurisdicción primaria exclusiva y la jurisdicción primaria concurrente. *Id.*

---

<sup>11</sup> Citando a Javier A. Echevarría Vargas en su obra, *Procedimiento Civil Puertorriqueño, [S.I.], [ed. del autor],* 2010, pág. 25.

**La jurisdicción primaria exclusiva es de aplicación cuando una ley o estatuto le confiere jurisdicción a determinado organismo administrativo, en donde establece que este será el único foro con facultad para atender, inicialmente, determinada controversia.** “Persigue suplir un procedimiento ágil y sencillo, poco costoso, que atienda el asunto sin el rigor procesal que generalmente ha caracterizado a los tribunales tradicionales”. *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al., supra*.<sup>12</sup> Así que, cuando la ley le confiere jurisdicción exclusiva al organismo administrativo, los tribunales quedan excluidos de intervenir en primera instancia. *Id.* “Claro está, la jurisdicción primaria exclusiva no soslaya terminantemente la revisión judicial, sólo la pospone hasta que el organismo administrativo emita su decisión final.” *SLG Semidey Vázquez v. ASIFAL*, 177 DPR 657 (2009). Aunque es norma reiterada que el legislador tiene que hacer una designación clara y precisa sobre la jurisdicción exclusiva de la agencia en su ley habilitadora, no siempre se utilizará el término “exclusiva”. *Rivera Ortiz v. Mun. de Guaynabo*, 141 DPR 257 (1996).

Por otro lado, la jurisdicción primaria concurrente aplica cuando la ley permite que una controversia se inicie tanto en el foro administrativo como en el judicial. *Rodríguez Rivera v. De León Otaño, supra*, a las pág. 710; *Aguilú Delgado v. PR Parking System*, 122 DPR 261, 266 (1988). Al aplicar la jurisdicción primaria concurrente los tribunales, por deferencia, aplazan las acciones ante su consideración hasta que se proceda a resolver finalmente por la agencia. El fundamento para este aplazamiento es “la destreza o pericia de la agencia, la prontitud usual del proceso de decisión y el uso de técnicas de adjudicación más flexibles”. *Rodríguez Rivera v. De*

---

<sup>12</sup> Citando a *Junta Dir. Cond. Montebello v. Fernández, supra*, a la pág. 233.

*León Otaño, supra; Ferrer Rodríguez v. Figueroa*, 109 DPR 398, 402 (1980).

De conformidad con lo anterior, se ha resuelto que no existe una fórmula precisa para determinar cuándo aplicar o no alguna excepción a la doctrina de jurisdicción primaria concurrente. Por ello, los tribunales deben “sopesar todos los factores y circunstancias que apuntan o no a la conveniencia de permitir que la reclamación se dilucide inicialmente en el foro administrativo”. *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al., supra*. Entre los factores a ponderarse se encuentran los siguientes: (a) el peritaje de la agencia sobre la controversia; (b) la complejidad técnica o especializada de la controversia; (c) la conveniencia o necesidad de una adjudicación rápida; (d) la conveniencia de utilizar técnicas más flexibles de adjudicación; (e) lo adecuado del remedio administrativo. Por lo cual, es deber de los tribunales ponderar y determinar si es imprescindible y necesario que se resuelva a favor que intervenga inicialmente el organismo administrativo. *Id.*

No obstante, el Tribunal Supremo ha reiterado que la doctrina de jurisdicción primaria no es una camisa de fuerza, y bajo ciertas circunstancias se ha reconocido su inaplicabilidad. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al., supra*. La misma no aplica “cuando la naturaleza de la causa de acción presentada y el remedio solicitado destacan que no se presentan cuestiones de derecho que exijan el ejercicio de la discreción y de peritaje administrativo, es decir, cuando la cuestión que se plantea sea puramente judicial.” *Id.*<sup>13</sup>

La Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1973, 3 LPRA sec. 341, (conocida como “Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor”), creó el Departamento de Asuntos del Consumidor

---

<sup>13</sup> Citando a *Ortiz v. Panel FEI*, 155 DPR 219, 246 (2001).

(DACO) con el fin de “vindicar e implementar los derechos del consumidor.” *Ayala Hernández v. Consejo Titulares*, 190 DPR 547, 563 (2014). A dicha agencia se le confirió jurisdicción para atender ciertos asuntos relativos a la propiedad horizontal. *Id.*

De otro lado, la Ley Núm. 103 del 5 de abril de 2003, conocida como Ley de Condominios, 31 LPR sec. 1291, enmendó la Ley de Propiedad Horizontal, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958. Dicho cuerpo normativo es la fuente primaria de la propiedad horizontal, por lo cual sus disposiciones son mandatorias. *Condominio First Federal Savings v. LSREF2 Island Holdings LTD, Inc.*, 202 DPR \_\_ (2019), 2019 TSPR 128 del 23 de julio de 2019. Como parte del esquema legislativo, dicho ordenamiento provee los mecanismos para la tramitación de los inevitables conflictos que puedan surgir en un régimen de convivencia de horizontalidad, dotar de mayor eficacia el régimen y atender adecuadamente los derechos de los titulares. *Ayala Hernández v. Consejo Titulares*, *supra*, a la pág. 564; *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, *supra*, a la pág. 418 (2012); *Srio. DACO v. J. Condóminos C. Martí*, 121 DPR 807 (1988).

En cuanto a la jurisdicción para atender las impugnaciones de los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o Junta de Directores, el Art. 42 de la Ley de Condominios, *supra*, dispone lo siguiente:

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.** (Énfasis nuestro).

A esos fines, el Art. 48 de la Ley de Condominios, *supra*, añade 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.** Esta División tendrá un Director como Jefe, nombrado por el Secretario de dicho departamento. Sujeto a las disposiciones de la Ley de Personal vigente, el Secretario nombrará, además, los supervisores, inspectores, funcionarios de consulta, oficiales examinadores o jueces administrativos, abogados del interés público y el personal administrativo necesario para la pronta atención de las querellas presentadas por los titulares de apartamentos al amparo de esta Ley, o por la Junta de Directores al amparo de aquellas leyes especiales aplicables. (Énfasis nuestro).

Así pues, acorde con este artículo y con los poderes conferidos por la Ley de Condominios, *supra*, a DACO, se promulgó el Reglamento sobre Condominios, Reglamento Núm. 6728 de DACO del 2 de diciembre de 2003. En este, se estableció lo siguiente sobre la jurisdicción de DACO para atender querellas de condóminos:

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.<sup>14</sup>

---

<sup>14</sup> Sec. 26 de la Parte V del Reglamento Núm. 6728 del DACO, *supra*.

Es notorio que el propio artículo excluyó de la jurisdicción de DACO ciertos asuntos, a saber: (1) querellas que surjan en condominios de uso exclusivamente comercial o profesional; (2) condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, y la querella sea interpuesta por titulares que sean propietarios de apartamentos no residenciales; (3) cualquier reclamación que consista en cuestionar alguna cláusula de la escritura matriz o el reglamento del condominio inscrito en el Registro de la Propiedad.

Cabe destacar, que nuestro Tribunal Supremo ha resuelto que las controversias relativas a la aplicabilidad de la jurisdicción de DACO bajo el Art. 42 de la Ley de Condominios, *supra*, no son asuntos de falta de jurisdicción sobre la materia sino de jurisdicción primaria. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, *supra*, a la pág. 430. Sin embargo, la propia Ley de Condominios, *supra*, confirió al DACO jurisdicción primaria exclusiva para “adjudicar reclamos que pudieran presentar los condóminos, relativos a la administración del edificio”, y para atender todas aquellas acciones de “impugnación de los acuerdos del Consejo de Titulares, las determinaciones, actuaciones u omisiones del Director o la Junta de Directores, relacionadas con la administración de inmuebles que comprendan por lo menos un apartamento destinado a vivienda.” *Id.*, a la pág. 420.<sup>15</sup>

En cuanto a la concesión de indemnización por daños y perjuicios, el Tribunal Supremo ha resuelto que algunas agencias administrativas gozan de autoridad para conceder daños y perjuicios, aun cuando su ley habilitadora no lo especifica. *Caribe Comms., Inc. v. P.R.T.Co.*, 157 DPR 203 (2002). En el ejercicio de los poderes

---

<sup>15</sup> Citando a *Amill v. J. Dir. Cond. Pumarada*, 156 DPR 495 (2002); *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, 169 DPR 643, 659 (2006); *Srio. DACO v. J. Condóminos C. Martí*, *supra*; *First Fed. Savs. v. Asoc. de Condómines*, 114 DPR 426 (1983).

delegados al DACO, esta agencia ostenta autoridad para conceder indemnización por daños y perjuicios, y fijar las correspondientes cuantías. *Quiñones v. San Rafael Estates, S.E.*, 143 DPR 756, 759 (1997). Sobre este particular, se ha establecido que:

“... [S]i el titular o grupo de titulares de un condominio ejercita la acción de impugnación que le autorizan los Artículos 42 y 48 de la Ley [de Condominios], y **a la vez solicita indemnización que pudiera corresponderle bajo el Código Civil por daños** ocasionados por la conducta negligente de los cuerpos ejecutivos del Condominio, este Departamento **podría adjudicar ambas reclamaciones al estar autorizado para ello**, por virtud de lo dispuesto en el Artículo 51 de la concernida Ley. (Énfasis nuestro). *Id.*, pág. 662.

No obstante, la propia Ley de Condominios, *supra*, establece que será imperativo que un titular de un apartamento residencial, antes de acudir a la jurisdicción de DACO para impugnar las determinaciones, actuaciones u omisiones del cuerpo administrativo del condominio, agote los remedios administrativos internos. A esos fines, el inciso (a) del Art. 42 de la Ley de Condominios, *supra*, dispone lo siguiente:

(a) En las **reclamaciones contra el Agente Administrador o la Junta de Directores** se observará el siguiente procedimiento:

1. En la asamblea anual, el Consejo de Titulares elegirá un Comité de Conciliación compuesto por tres titulares, uno de los cuales se escogerá de entre la Junta de Directores, excluido el Presidente.

2. Todo titular que presente una querrela ante cualquier tribunal o foro pertinente impugnando cualquier acción u omisión de la Junta de Directores, **deberá demostrar que agotó el siguiente procedimiento.**

(aa) **Haber solicitado por escrito la dilucidación de su reclamo ante la Junta de Directores** y que ésta no atendió sus planteamientos en un plazo de treinta (30) días desde el acuse de recibo de la reclamación. Esta reclamación deberá presentarse ante la Junta dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que se tomó el acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación. Si se tratare de una actuación u omisión perjudicial, el plazo para presentar la reclamación, será dentro de los treinta (30)

días siguientes a la fecha en que el titular tenga conocimiento de tal actuación u omisión perjudicial.

(bb) **La Junta podrá resolver el asunto o someterlo motu proprio al Comité de Conciliación**, salvo que el titular haya requerido que su reclamación pase directamente a la consideración de dicho Comité. El Comité deberá resolver el asunto en el término de treinta (30) días desde que le fuera referida la reclamación del titular y en todo caso dentro de un término máximo de sesenta (60) días desde que el titular presentara su reclamo ante la Junta.

(cc) Al presentar su querrela el titular deberá certificar que su reclamación no fue atendida dentro de los términos anteriormente provistos o que la solución propuesta por la Junta o por el Comité de Conciliación le es gravemente perjudicial.

El foro competente ante el cual se presente la querrela o reclamación **podrá eximir al querellante del requisito anterior, de así ameritarlo la naturaleza del caso.** (Énfasis nuestro).

“Con dicho procedimiento se persigue acreditar ante la agencia que se hizo el planteamiento ante el organismo interno y que éste, o no lo atendió oportunamente, o si lo atendió se ratificó en la acción o en la omisión que el titular entiende que es gravemente perjudicial.” *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al., supra*, a la pág. 422. Cabe destacar, que se puede eximir del requisito de agotar los remedios administrativos internos ante la Junta de Directores o Comité de Conciliación, “de así ameritarlo la naturaleza del caso”. Art. 42(a) de la Ley de Condominios, *supra*.

Con estos principios como norte, procedemos a resolver la situación fáctica que nos ocupa.

### III.

En el recurso, los apelantes alegan que no procedía agotar los remedios administrativos ya que la presente causa de acción versa sobre violación de derechos constitucionales causadas por personas jurídicas independientes y ajenas al Consejo de Titulares, donde uno de los promoventes no es titular. Además, arguyen que DACO no tiene jurisdicción para adjudicar indemnización de daños y perjuicios en

reclamaciones que involucren no titulares de un condominio y el Consejo de Titulares, a las cuales le aplican las disposiciones del Código Civil. Por el contrario, el Sr. Delgado alega que la controversia tiene su raíz en sí procede o no el ingreso de una lavadora en el apartamento de los apelantes, sin la inspección del área donde se instalaría la misma. Por lo que alegó que los apelantes deben agotar los remedios administrativos.

Según hemos señalado, las controversias relativas a la impugnación de los acuerdos del Consejo de Titulares o las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, recaen sobre la jurisdicción primaria exclusiva de DACO, en virtud del Art. 42 y 48 de la Ley de Condominios, *supra*, y su respectivo reglamento. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, *supra*. Sin embargo, un titular que desee impugnar las actuaciones de dichos cuerpos administrativos, por imperativo de ley, tiene que agotar los remedios administrativos internos del Condominio. El titular que presente una querrela ante DACO debe demostrar que: solicitó por escrito la dilucidación de su reclamo ante la Junta de Directores o presentar su reclamación directamente ante el Comité de Conciliación y certificar que no se atendieron sus planteamientos dentro del término correspondiente o que la solución propuesta por la Junta o el Comité le es gravemente perjudicial. **El Comité o la Junta, podrá eximir al querellante de la agotar los remedios administrativos internos.** Art. 42(a) de la Ley de Condominios, *supra*. Por lo cual, resolvemos que el DACO es la agencia con jurisdicción primaria exclusiva para atender la reclamación de los apelantes sobre el ingreso de la lavadora en su propiedad. No obstante, llamamos la atención al foro primario que las controversias relativas a impugnaciones bajo el Art. 42 de la Ley de Condominios, *supra*, deberán desestimarse bajo la doctrina de jurisdicción primaria

exclusiva y no por falta de jurisdicción sobre la materia. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al., supra.*

Ahora bien, nos corresponde determinar si las partes en la presente causa de acción, les aplica el Art. 42 de la Ley de Condominios, *supra*. Los apelantes alegan que una de las causas de acción versa sobre actuaciones inconstitucionales entre un no titular (Sr. Giménez Rodríguez) y otras entidades distintas al Consejo de Titulares. No le asiste la razón.

Es norma reiterada que la autoridad suprema del condominio sometido al régimen de la propiedad horizontal recae sobre el Consejo de Titulares. *Colón Ortiz v. Asoc. Cond. B.T.I.*, 185 DPR 946 (2012). El Consejo de Titulares, quien se encarga de los asuntos relacionados a la administración del condominio, podrá elegir una Junta de Directores, cuando concurran más de quince titulares.<sup>16</sup> Según el Art. 38 de la Ley de Condominios, *supra*, la Junta de Directores tendrá la facultad para seleccionar un agente administrador, **“quien podrá no pertenecer a la comunidad de titulares y en quien el Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores podrá delegar las facultades y deberes permitidas por el Reglamento.”**<sup>17</sup> De esa forma, el estatuto identifica al agente administrador como uno de los órganos internos de dirección del condominio. “[L]os deberes del agente administrador se defin[en] como el ejercicio de aquellas facultades del Consejo de Titulares y la Junta de Directores que le sean delegadas, es decir, tareas que corresponderían realizar a uno de estos cuerpos.” *Id.*

Conforme a la doctrina antes reseñada, en el presente caso los apelados actuaron de conformidad con las facultades delegadas por el Consejo de Titulares del Condominio San Patricio Apartments. En

---

<sup>16</sup> Art. 38 (a) (1) de la Ley de Condominios, *supra*, 31 LPRA sec. 1293b.

<sup>17</sup> Art. 38 (a) (2) de la Ley de Condominios, *supra*, 31 LPRA sec. 1293b.

la *Minuta* de la vista celebrada el 30 de mayo de 2019, se recoge que el propio abogado de los apelantes alegó lo siguiente:

“[L]a controversia es que no les permiten a los titulares subir una lavadora y secadora a su propiedad. [...]. Estos viven en un condominio donde le aplica la Ley de Condominios. **No tienen problema con eso. Hay unas restricciones.** Entienden no existe disposición legal que le permita al condominio no dejarlo subir su bien mueble.” (Énfasis nuestro).<sup>18</sup>

Por su parte, el Consejo de Titulares dispuso lo siguiente:

“[E]ste condominio no fue diseñado para tener lavadoras en los apartamentos. Hace referencia a la descripción de la propiedad de los demandantes y en ningún sitio de la descripción dice que tiene área de lavadora. [...] Esa es la intención en inspeccionar. **Quiere cerciorarse de que la instalación no le va a traer problemas a los otros titulares y ese es un deber de fiducia de la Junta de Directores.**”

Tomando como ciertas las alegaciones de las partes, en el presente caso la controversia versa sobre si el Condominio San Patricio Apartments, tanto en su Escritura Matriz como en su Reglamento Interno provee para la instalación de lavadora en los apartamentos. Las alegadas detenciones que impedían el ingreso de la lavadora y secadora dentro de la propiedad tienen su fundamento en el deber de la Junta de Directores, Agente Administrador y Consejo de Titulares de “velar por el buen funcionamiento del condominio logrando que se ejecuten las disposiciones de la Ley de [Condominios], 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 et al., supra.*

En cuanto a la alegación de los apelados de que no aplican las disposiciones de la Ley de Condominios ya que las partes involucradas son personas jurídicas distintas al Consejo de Titulares,

---

<sup>18</sup> Véase *Minuta* de vista celebrada el 30 de mayo de 2019, Anejo del Apéndice de apelado.

no les asiste la razón. El foro primario determinó que “Pablo Delgado es el administrador designado por In Servicios, Inc. en el Condominio” y que “In Servicios, Inc. es el agente administrador del Condominio”. Los actos del Sr. Delgado Santiago fueron en representación de In Servicios, Inc., quien es su patrono. Al ser In Servicios, Inc. el agente administrador del Condominio San Patricio Apartments, procede que se presente una reclamación por los actos alegados ante la Junta de Directores o Comité de Conciliación del Condominio San Patricio Apartments, de conformidad con el Art. 42 de la Ley de Condominios, *supra*.

Además, señaló que “existen codemandados que son corporaciones con personalidad jurídica distinta al Consejo de Titulares.”<sup>19</sup> Si bien es cierto que In Servicios, Inc. y Special Response Team Security Corp. son entidades distintas al Consejo de Titulares, dichas entidades actúan de conformidad a las facultades delegadas por los cuerpos de gobierno del Condominio San Patricio Apartments.

Por lo cual, resolvemos que los apelantes deben agotar los remedios administrativos internos del condominio para vindicar sus reclamaciones, en vista de que la controversia versa sobre si, conforme a la Escritura Matriz y el Reglamento del Condominio San Patricio Apartments, procede el ingreso de una lavadora y secadora a los apartamentos privados de sus titulares. Contrario a lo que establecen los apelantes, resolvemos que las actuaciones del Sr. Delgado Santiago, como empleado de la corporación In Servicios, Inc., deben ser impugnadas en virtud del Art. 42 de la Ley de Condominios, *supra*, a saber, ante la Junta de Directores o Comité de Conciliación del Condominio. Si dichas entidades relevan a los apelantes del

---

<sup>19</sup> Véase determinaciones de hecho 3, 4 y 7 de la sentencia recurrida.

trámite administrativo interno, procede acudir ante el foro designado por la Ley de Condominios: el DACO.

Además, resolvemos que el DACO es el foro con jurisdicción primaria exclusiva para atender la presente controversia y que dicha agencia tiene autoridad para conceder indemnización de daños y perjuicios, avalado por el ordenamiento jurídico y su ley orgánica. Los principios antes discutidos y las circunstancias particulares del presente caso, nos han convencido de que no se ha cometido error alguno.

#### IV.

En atención a los fundamentos antes esbozados, **CONFRIMAMOS** la *Sentencia* apelada.

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

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