

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL I

CONSEJO DE TITULARES  
DEL CONDOMINIO  
BALCONES DE SAN JUAN,  
POR CONDUCTO DE SU  
JUNTA DE DIRECTORES

Apelantes

v.

TCA DEVELOPMENT  
CORPORATION;  
ALEJANDRO ARANA;  
CARLOS ARANA LAFITTE;  
EBP DESIGN GROUP  
CONSULTING ENGINEERS,  
PSC.; INGENIERO ENRIQUE  
BLANES PALMER;  
COMPAÑÍA DE SEGUROS  
ABC (por no conocer su  
nombre); COMPAÑÍA DE  
FIANZA XYZ (por no conocer  
su nombre)

Apelados

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

Civil Núm.:  
SJ2017CV01338

KLAN202000807

Sobre: Ilegalidad  
de Permiso de  
Construcción,  
Prácticas  
Indeseables,  
Daños y Perjuicios  
Contractuales

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa, el Juez Pagán Ocasio, el Juez Vázquez Santisteban y la Jueza Reyes Berríos.

Reyes Berríos, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de enero de 2021.

Comparece el Consejo de Titulares del Condominio Balcones de San Juan (Consejo de Titulares o apelantes) mediante el presente recurso de *Apelación* y nos solicita que revisemos la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, del 11 de septiembre de 2020, debidamente notificada el 14 del mismo mes y año. Mediante esta, el foro *a quo* desestimó con perjuicio la demanda presentada por la parte apelante.

Examinada la comparecencia de las partes, así como las normas jurídicas que enmarcan la disposición de este recurso, procedemos a **Confirmar** la Sentencia dictada.

**I.**

El 7 de abril de 2016, el Consejo de Titulares presentó una *Querrela* ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo),<sup>1</sup> contra TCA Development Corporation (TCA o desarrollador). Allí, reclamaron que en el Condominio Balcones de San Juan (Condominio) existían problemas con el sistema de aguas sanitarias y el sistema de bombeo de aguas usadas. Además, alegaron vicios de construcción y prácticas indeseables de la constructora y el desarrollador, entre otros. Adujeron que le dieron conocimiento al desarrollador de la situación y ante su inacción, contrataron a la compañía PROVAC Enviromental para la limpieza del pozo y la evaluación del problema. En resumen, encontraron vicios en la construcción del “pozo”, la instalación de una “bomba” con un caballaje inadecuado para el uso destinado, y la adquisición de una “canasta” para el recogido del material sólido en el sistema sanitario. Todo ello, alegaron con conocimiento previo del desarrollador y a pesar de haberlo informado en reuniones. Por lo que, tuvieron que incurrir en gastos de limpieza, y reparación del sistema de aguas sanitarias, entre otros.<sup>2</sup>

Así las cosas, el DACo señaló la vista administrativa para el 30 de agosto de 2016.<sup>3</sup> Celebrada la vista, el DACo emitió una *Resolución* el 2 de septiembre de 2016, notificada ese mismo día, declarando *No Ha lugar* a la querrela. Esto, debido a que los apelantes presentaron su querrela fuera del término de caducidad de dos años.<sup>4</sup> La referida *Resolución* del DACo fue notificada nuevamente, el 22 de febrero de 2017.<sup>5</sup> El Consejo de Titulares, no

---

<sup>1</sup> Apéndice de la Apelación, a la página 47-49.

<sup>2</sup> Apéndice de la Apelación, a la página 48-49.

<sup>3</sup> Apéndice de la Apelación, a la página 34-37. En el mismo, se les aperebió a las partes que podrían hacer todas las alegaciones y presentar toda la evidencia testifical y documental que consideraran necesaria para su caso.

<sup>4</sup> Apéndice de la Apelación, a la página 28-29

<sup>5</sup> Apéndice de la Apelación, a la página 23-24. El apelante contrató representación legal, y el 8 de febrero de 2017, el DACo, le autorizó su representación legal. El 17 de febrero de 2017, el representante legal le solicitó al DACo, que se notificara

solicitó reconsideración ni apeló la *Resolución* emitida por DACo, adviniendo final y firme.

Posteriormente, el 11 de agosto de 2017, la parte apelante presentó ante el Tribunal de Primera Instancia una *Demanda* por ilegalidad de permisos de construcción, prácticas indeseables, daños y perjuicios y daños y perjuicios contractuales contra EBP Desing Group Consulting Engineers, PSC (EBP Desing), el Ingeniero Enrique Blanes Palmer (Ing. Blanes Palmer), el señor Alejandro Arana Espuelas (Sr. Arana Espuelas), el señor Carlos Arana Lafitte (Sr. Arana Lafitte) y TCA (en lo sucesivo, los apelados).<sup>6</sup> En síntesis, alegaron que el 24 de abril de 2012, TCA le entregó al Consejo de Titulares la administración del Condominio y unos planos ponchados y debidamente firmados por el Ing. Blanes Palmer. No obstante, indicaron que los planos no reflejaban lo construido por los apelados en el Condominio. Argumentaron que aproximadamente para el 2015, advinieron en conocimiento que la estación de bombeo construida y entregada por el desarrollador no era la estación de bombeo “PUMP STATION” que se había acordado en los planos. Señalaron que los apelados alteraron y/o conocían de las alteraciones de los planos, constituyendo dicha actuación un vicio oculto.

Asimismo, explicaron que habían presentado una querrela ante el DACo, la cual no comprendía la reclamación por vicios ocultos. Por lo que, no estaban impedidos de presentar una reclamación judicial por incumplimiento de contrato, engaño, fraude, entre otros y que la reclamación de vicios ocultos no había caducado. Por lo anterior, solicitaron el cumplimiento específico de lo pactado entre las partes, una compensación por los gastos y

---

nuevamente la *Resolución*, ya que la misma fue enviada a una dirección incompleta, por lo que resultó inoficiosa.

<sup>6</sup> Apéndice de la Apelación, a la página 50-54.

daños incurridos en una cantidad no menor de \$50,000, más costas, gastos y honorarios de abogado.

El 27 de noviembre de 2017, EBP Design y el Ing. Blanes Palmer, presentaron *Contestación a la Demanda*.<sup>7</sup> Mediante esta, negaron todas las alegaciones de la demanda. Posteriormente, el 1ro de octubre de 2018, TCA, el Sr. Arana Lafitte y el Sr. Arana Espuelas presentaron *Moción de Desestimación y/o Sentencia Sumaria Parcial*.<sup>8</sup> Arguyeron, en síntesis, que la querrela presentada ante el DACo por los apelantes “cubría todos los hechos fundamentales y pertinentes que se repitieron en la demanda”.<sup>9</sup> Por ende, eran de aplicación la jurisdicción del DACo sobre la materia, y las doctrinas de cosa juzgada e impedimento colateral por sentencia.

El 24 de octubre de 2018, los apelantes presentaron *Moción en Oposición a Desestimación y/ Sentencia Sumaria Parcial*.<sup>10</sup> En la misma, aunque no discutió ni ripostó las alegaciones de los apelados, alegaron, en síntesis, que la demanda incoada versaba sobre “ilegalidad de permisos de construcción; prácticas indeseables, y daños y perjuicios daños y perjuicios contractuales.”<sup>11</sup>

Por su parte, el 13 de noviembre de 2018, los apelados TCA, el Sr. Arana Lafitte y el Sr. Arana Espuelas, presentaron *Moción para que se dicte Sentencia*.<sup>12</sup> Allí, reiteraron que la Ley Núm. 5 del 23 de abril de 1977, según enmendada, aclaró la Ley Orgánica de la Administración de Servicios Al Consumidor (Ley Núm. 148 de 28 de junio de 1968, según enmendada), a los fines de evitar los cuestionamientos de las facultades de DACo para adjudicar los

<sup>7</sup> Apéndice de la Apelación, a la página 55-63.

<sup>8</sup> Apéndice de la Apelación, a la página 15-49.

<sup>9</sup> Apéndice de la Apelación, a la página 15.

<sup>10</sup> Apéndice de la Apelación, a la página 71-73.

<sup>11</sup> Apéndice de la Apelación, a la página 72.

<sup>12</sup> Apéndice de la Apelación, a la página 74-77.

derechos del consumidor. Por lo que, la parte apelante “abandonó sus derechos al dejar que la decisión de DACo adviniera final y firme, no recurrió en reconsideración ni en revisión judicial.”<sup>13</sup> El 3 de diciembre de 2018, nuevamente presentaron una *Segunda Moción para que se dicte Sentencia*.<sup>14</sup>

Luego, el 28 de enero de 2019, los apelados EBP Design y el Ing. Blanes Palmer presentaron *Moción de Desestimación por Falta de Jurisdicción en la Materia*.<sup>15</sup> Se basaron en que DACo ostentaba la jurisdicción “primaria-exclusiva sobre la materia”. En respuesta, el 22 de febrero de 2019, los apelantes presentaron su *Réplica a Desestimación*.<sup>16</sup> Plantearon que DACo no tenía jurisdicción en querellas que surgieran contra el agente administrador, ni con relación a cuestionar cláusulas en la escritura matriz o reglamento del Condominio inscrito en el Registro de la Propiedad, entiéndase los planos. Por lo cual, la jurisdicción les correspondía a los tribunales.<sup>17</sup>

Ante ello, el 7 de agosto de 2019, los apelados EBP Desing y el Ing. Blanes Palmer presentaron *Dúplica a Moción en Solicitud de Desestimación por Falta de Jurisdicción en la Materia*.<sup>18</sup> Plantearon que la demanda incoada por el apelante no se trataba sobre la impugnación de acciones del administrador, sino de contratos entre los titulares y el desarrollador; que DACo era la agencia con jurisdicción para atender todas las reclamaciones del apelante, aún aquellas que no trajeron en su querella ante el DACo. Es decir, querellas por vicios ocultos, reclamaciones de ilegalidad, prácticas indeseables, incumplimiento de contrato, engaño o fraude. Así que, los apelantes venían obligados a alegar todos los aspectos en

---

<sup>13</sup> Apéndice de la Apelación, a la página 75-76.

<sup>14</sup> Apéndice de la Apelación, a la página 78-79.

<sup>15</sup> Apéndice de la Apelación, a la página 82-88.

<sup>16</sup> Apéndice de la Apelación, a la página 80-81.

<sup>17</sup> *Íd.*

<sup>18</sup> Apéndice de la Apelación, a la página 82-88.

derecho que entendían se habían violentado en la querrela ante DACo, ya que dicho foro tenía la jurisdicción y fue quien ventiló el reclamo.<sup>19</sup>

Luego de varios trámites procesales, el 11 de septiembre de 2020, notificada el 14 del mismo mes y año, el TPI emitió la *Sentencia* apelada. Resolvió que la jurisdicción sobre las acciones alegadas en la *Demanda* recaía en el Departamento de Asuntos al Consumidor (DACo). Además, concluyó que, a tenor con las doctrinas de cosa juzgada e impedimento colateral por sentencia, procedía la desestimación con perjuicio de la demanda.<sup>20</sup>

Inconforme, el Consejo de Titulares presentó ante nos un recurso de *Apelación* el 7 de octubre de 2020. Nos plantea que el foro sentenciador cometió los siguientes errores:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que no tenía jurisdicción para atender en este asunto y en consecuencia que era Cosa Juzgada y/o Impedimento Colateral por Sentencia.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no determinar que 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 discreción y de peritaje administrativo, es decir la cuestión que se plantea es puramente judicial.

Luego de varios incidentes procesales ante este foro, el 23 de noviembre de 2020, los apelados TCA, el Sr. Arana Espuelas y el Sr. Arana Lafitte, presentaron su *Alegato de los Apelados*. En esa misma fecha, EBP Desing y el Ing. Blanes Palmer presentaron su *Alegato de la Parte Apelada*.

## II.

### A.

La jurisdicción se ha definido como “el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos o controversias.”<sup>21</sup>

---

<sup>19</sup> *Íd.*

<sup>20</sup> Apéndice de la Apelación, a la página 1-14.

<sup>21</sup> *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.<sup>22</sup> 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.<sup>23</sup>

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.”<sup>24</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.<sup>25</sup>

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.<sup>26</sup> 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.<sup>27</sup> Para determinar que foro tiene jurisdicción original, se debe acudir a la doctrina de jurisdicción primaria.

---

<sup>22</sup> *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).

<sup>23</sup> *Mun. de San Sebastián v. QMC Telecom*, 190 DPR 652 (2014).

<sup>24</sup> *Rodríguez Rivera v. De León Otaño*, *supra*.

<sup>25</sup> *Íd.*

<sup>26</sup> *Rodríguez Rivera v. De León Otaño*, *supra*, a la pág. 709.

<sup>27</sup> *Íd.*

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 de su ámbito.”<sup>28</sup> **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.**<sup>29</sup> La doctrina tiene dos vertientes: la jurisdicción primaria exclusiva y la jurisdicción primaria concurrente.

En cuanto a la jurisdicción primaria exclusiva, esta 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.”<sup>30</sup> Así que, cuando la ley le confiere jurisdicción exclusiva al organismo administrativo, los tribunales quedan excluidos de intervenir en primera instancia.<sup>31</sup> **“Claro está, la jurisdicción primaria exclusiva no soslaya terminantemente la revisión judicial, sólo la pospone hasta que el organismo administrativo emita su decisión final.”**<sup>32</sup> 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”.<sup>33</sup>

De otro lado, es norma reiterada que la jurisdicción exclusiva puede ser tanto original como apelativa.<sup>34</sup> Es decir, el legislador puede designar la jurisdicción exclusiva del foro administrativo

<sup>28</sup> *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 407, 431 (2012).

<sup>29</sup> *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al.*, *supra*, a la pág. 404.

<sup>30</sup> Citando a *Junta Dir. Cond. Montebello v. Fernández*, *supra*, a la pág. 233.

<sup>31</sup> *Íd.*

<sup>32</sup> *SLG Semidey Vázquez v. ASIFAL*, 177 DPR 657 (2009).

<sup>33</sup> *Rivera Ortiz v. Mun. de Guaynabo*, 141 DPR 257 (1996).

<sup>34</sup> *Rivera Ortiz v. Mun. de Guaynabo*, *supra*, a la pág. 268.



tanto en la etapa inicial del pleito, así como conferirle jurisdicción exclusiva para atender en primer lugar la apelación de una decisión administrativa.<sup>35</sup> En cuanto a la concesión de jurisdicción apelativa a órganos administrativos, el Tribunal Supremo ha establecido lo siguiente:<sup>36</sup>

[l]a creación de estos consejos [administrativos] con poderes cuasi-judiciales se justifica por varias razones: (1) la experiencia y especialización de cada uno; (2) la uniformidad de sus fallos y remedios, y (3) el costo tan bajo de la litigación administrativa para los afectados. En los tribunales administrativos apelativos, el litigante no necesita representación legal y usualmente se enfrentan a los asuntos en sus méritos sin enredarse en tecnicismos que entorpecen los procedimientos en los tribunales.<sup>37</sup>

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.<sup>38</sup> 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.”<sup>39</sup>

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.”<sup>40</sup>

Entre los factores a ponderarse se encuentran los siguientes: (a) el peritaje de la agencia sobre la controversia; (b) la complejidad

---

<sup>35</sup> *Íd.*

<sup>36</sup> Citando a *Díaz Marín v. Mun. de San Juan*, 117 DPR 334, 338-339 (1986).

<sup>37</sup> Citas omitidas en el original.

<sup>38</sup> *Rodríguez Rivera v. De León Otaño*, *supra*, a la pág. 710; *Aguilú Delgado v. PR Parking System*, 122 DPR 261, 266 (1988).

<sup>39</sup> *Rodríguez Rivera v. De León Otaño*, *supra*; *Ferrer Rodríguez v. Figueroa*, 109 DPR 398, 402 (1980).

<sup>40</sup> *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al.*, *supra*.

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.<sup>41</sup>

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.<sup>42</sup> 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.”<sup>43</sup>

## **B.**

El régimen de Propiedad Horizontal se ha concebido en nuestro ordenamiento jurídico como “el establecimiento de múltiples estructuras jurídicas en una estructura física, para qué, donde antes sólo cabía un dominio, ahora puedan coexistir varios.”<sup>44</sup> Nuestro Tribunal Supremo ha establecido que el objetivo de este régimen es “facilitar la propiedad individualizada de los espacios en un inmueble en el que a su vez se comparten determinados elementos para fomentar la armonía entre el disfrute de la propiedad particular y limitar a su vez ese disfrute e interés de la colectividad de los titulares.”<sup>45</sup>

Los condominios sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal se regían, en principio, por la Ley Núm. 104 de 23 de

---

<sup>41</sup> *Íd.*

<sup>42</sup> *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al., supra.*

<sup>43</sup> *Íd.*, citando a *Ortiz v. Panel FEI*, 155 DPR 219, 246 (2001).

<sup>44</sup> *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo* 171 DPR 717, 757 (2007).

<sup>45</sup> *Batista de Nobbe v. Junta de Directores*, 185 DPR 206, 218 (2012).

junio de 1958, según enmendada, conocida como la “Ley de Condominios”.<sup>46</sup> La Ley de Condominios del 1958 tenía el propósito de establecer un régimen jurídico que facilitara la vida en convivencia y propiciara la disponibilidad de viviendas en un área restringida de terreno. A través de los años, la Ley de Condominios de 1958<sup>47</sup> ha sido objeto de múltiples y sustanciales enmiendas, con el propósito de armonizar la misma a las necesidades y cambios de nuestra sociedad. Las enmiendas más sustanciales fueron incorporadas a través de la Ley 103-2003.<sup>48</sup> Esto, luego de que la Ley 153-1995 la derogó, y la Ley 43-1996 dejara sin efecto dicha revocación, restituyendo la vigencia de la Ley de Condominios de 1958.<sup>49</sup> No es hasta el 16 de agosto de 2020, que la Asamblea Legislativa aprueba la Ley Núm. 129 del 16 de agosto de 2020, denominada como la “Ley de Condominios de Puerto Rico”, a los fines de derogar la antigua Ley de Condominios del 1958 y actualizar las normas que rigen la convivencia en los condominios.

Dicho esto, la ley vigente al momento de la adjudicación de los hechos ante nos, lo es la Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, según enmendada,<sup>50</sup> mejor conocida como la Ley de Condominios (Ley Núm. 103). Esta ley, disponía en su *Exposición de Motivos* lo siguiente:

**[...] se crea una División Especial dentro del Departamento de Asuntos del Consumidor para que atienda, exclusivamente, todo lo concerniente a los condominios.** (Énfasis suplido).<sup>51</sup>

En el texto de la pieza legislativa, particularmente en el Art. 42, se establecía que las impugnaciones realizadas por los titulares de los apartamentos destinados a viviendas se debían presentar

---

<sup>46</sup> 3 LPRC sec. 1291.

<sup>47</sup> *Supra.*

<sup>48</sup> *Supra.*

<sup>49</sup> *Supra.*

<sup>50</sup> 31 LPRC sec. 1291, et seq.

<sup>51</sup> *Íd.*

ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.<sup>52</sup> Además, el Art. 48 de la referida ley disponía lo siguiente:

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

Se **faculta** además al Secretario para **adoptar un reglamento** especial para la adjudicación de las querellas presentadas en el departamento conforme se dispone en este Artículo, a tenor con lo dispuesto en el Artículo 51 de esta Ley.

[...]

El Artículo 49 añade lo siguiente:

Se faculta al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para emitir reglamentación, conforme al procedimiento dispuesto en la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme”, dirigida a:

[...]

(e) establecer un término razonable dentro del cual el **vendedor** original de un apartamento que haya estado ocupado con anterioridad a la fecha en que el inmueble se somete al régimen de la propiedad horizontal, **responderá por los vicios o defectos de dicho apartamento.**

(f) proteger los intereses de los adquirentes de apartamentos durante el período de la administración del titular que somete el inmueble al régimen de la propiedad horizontal, conforme al Artículo 36-A.

Esta reglamentación será aplicable a las ventas de apartamentos destinados a vivienda que formen parte de un plan común de promoción y venta de por lo menos diez apartamentos, excepto la que se emita de conformidad con los incisos (c) y (d) anteriores, la cual será aplicable a toda venta de apartamentos destinados a vivienda. Dicha reglamentación no será aplicable a ventas de conformidad con una orden judicial o en las ventas efectuadas por algún gobierno o agencia de éste.” (Énfasis suplido).

En cuanto a los poderes del Secretario del DACO para adjudicar controversias, el Artículo 51 señala que

[e]l Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor podrá **utilizar todos los poderes** que le confiere la Ley 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, conocida como “Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor”, **tanto al adjudicar las controversias que surjan bajo esta Ley**

<sup>52</sup> 31 LPRA sec. 1293f.

**como para evitar que cualquier persona viole los reglamentos u órdenes emitidas bajo la misma** incluyendo la imposición de multas administrativas hasta un máximo de diez mil (10,000.00) dólares por cada infracción. Todo reglamento, orden o resolución que emita el Secretario al amparo de esta Ley podrá ser reconsiderado y revisado judicialmente de conformidad con lo dispuesto en la Ley Núm. 170 de 12 de agosto de 1988, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme. (Énfasis suplido).

No obstante, la actual Ley Núm. 129-2020, en su Artículo 66, mantiene en esencia, el lenguaje del anterior Artículo 48 de la Ley Núm. 103.<sup>53</sup> Es decir, ordenó la creación de una división del DACo, para atender todo lo concerniente a los condominios. Este reza de la siguiente manera:

El Departamento de Asuntos del Consumidor **tendrá** 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.** El Secretario tendrá la capacidad de nombrar el personal necesario para la pronta atención de las querellas presentadas por los titulares de apartamentos al amparo de esta ley contra el Consejo de titulares o el Agente Administrador o por la Junta de Directores al amparo de aquellas leyes especiales aplicables.

Se faculta además al Secretario para adoptar y/o modificar Los reglamentos necesarios para la adjudicación de las querellas presentadas en el Departamento y para el fiel cumplimiento de esta ley.

[...]. (Énfasis suplido).

De igual forma, ocurrió con los artículos 49 y 51 de la Ley Núm. 103, los cuales, en esencia, se recogen el lenguaje estatuido en los Artículos 67 y 69 de la actual Ley 129-2020.<sup>54</sup> Así, en virtud

<sup>53</sup> *Supra.*

<sup>54</sup> **Artículo 67.**

Se faculta al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor para emitir reglamentación, conforme al procedimiento dispuesto en la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como “Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico”, dirigida a:

- e) establecer un término razonable dentro del cual el vendedor original de un apartamento que haya estado ocupado con anterioridad a la fecha en que el inmueble se somete al régimen de la propiedad horizontal, responderá por los vicios o defectos de dicho apartamento;
- f) proteger los intereses de los adquirentes de apartamentos durante el periodo de la administración del titular que somete el inmueble

de los artículos antes mencionados y de conformidad con la legislación vigente al momento de los hechos (Ley Núm. 103-2003), el DACo ostentaba **jurisdicción exclusiva** para atender las reclamaciones y/o controversias surgidas por los titulares de viviendas bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

Así, es preciso destacar que la intención del legislador, sobre la exclusividad de la jurisdicción del DACo, en los asuntos dispuestos en los cuerpos legales antes citados, se ha mantenido inalterada.

### C.

El Reglamento Núm. 6728 del 26 de noviembre de 2003, conocido como Reglamento sobre Condominios del DACo, contiene ciertas disposiciones sobre la jurisdicción de la agencia en cuanto a la adjudicación de controversias y querellas:

**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**

---

al régimen de la propiedad horizontal, conforme a lo dispuesto en esta Ley.

Esta reglamentación será aplicable a las ventas de apartamentos destinados a vivienda que formen parte de un plan común de promoción y venta de por lo menos diez (10) apartamentos, excepto la que se emita de conformidad con los incisos (c) y (d) anteriores, la cual será aplicable a toda venta de apartamentos destinados a vivienda. Dicha reglamentación no será aplicable a ventas de conformidad con una orden judicial o en las ventas efectuadas por algún gobierno o agencia de éste.

#### **Artículo 69.**

El Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor podrá utilizar todos los poderes que le confiere la Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada, conocida como "Ley Orgánica del Departamento de Asuntos del Consumidor", **tanto al adjudicar las controversias que surjan bajo esta Ley, como para evitar que cualquier persona viole los reglamentos u órdenes emitidas bajo la misma, incluyendo la imposición de multas administrativas hasta la cantidad máxima establecida en dicha ley.** Todo reglamento, orden o resolución que emita el Secretario al amparo de esta Ley podrá ser reconsiderado y revisado judicialmente de conformidad con lo dispuesto en la Ley 38-2017, según enmendada, conocida como "Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme del Gobierno de Puerto Rico".

**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 entender en controversias que surjan contra el agente administrador. Las mismas corresponderán atenderlas al Director o la Junta de Directores y al Consejo de Titulares.

De esta manera, el DACo 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.

#### **D.**

La Ley Núm. 130 del 13 de junio de 1967, según enmendada,<sup>55</sup> conocida como la Ley de la Oficina del Oficial de Construcción adscrita a la Administración de Renovación Urbana y

---

<sup>55</sup> 17 LPRA sec. 501 et seq.

Vivienda (Ley Núm. 130), se creó con el propósito de “proteger adecuadamente a los compradores de viviendas, prevenir prácticas indeseables en el negocio de la construcción, regular los contratos de construcción y crear una oficina que se ocupe de promover los objetivos de esta ley.”<sup>56</sup> En su Artículo 9, se define como prácticas indeseables en el negocio de la construcción lo siguiente:<sup>57</sup>

Incurrirá en práctica indeseable en el negocio de la construcción de vivienda todo urbanizador o constructor que:

[...]

**(c) Altere o modifique los planos de una vivienda o modelo aprobado por la Junta de Planificación y/o la Oficina de Gerencia y Permisos;** Disponiéndose, que toda solicitud de enmienda a los planos o especificaciones del proyecto radicada ante la Junta de Planificación y/o la Administración de Reglamentos y Permisos deberá estar precedida de un aviso cursado por el urbanizador o constructor a los optantes y/o compradores, mediante correo certificado con acuse de recibo con por lo menos veinte (20) días de antelación a la radicación de las enmiendas allí solicitadas.

**(d)** Certifique o haga certificar falsamente que una vivienda o grupo de viviendas, urbanización o proyecto multifamiliar ha sido construido con arreglo a los planos aprobados por la Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia y Permisos o certifique o haga certificar falsamente el estado de la obra realizada en su proyecto con el fin de obtener financiamiento o lograr pagos parciales del préstamo.

**(e) Deje de corregir un defecto de construcción en una vivienda según éste sea definido por el reglamento puesto en vigor por el Oficial de Construcción.**

**(f)** No incluya en el contrato en que se transfiera, ceda o traspase, por cualquier motivo permitido, una urbanización en construcción, una cláusula en la que se haga constar quién asumirá las obligaciones frente a los compradores en caso de descubrirse defectos de construcción.

**(g)** Deje de someter al Oficial de Construcción los contratos y documentos en que se formalicen los acuerdos relacionados con el desarrollo, la construcción, el financiamiento, la promoción, y la venta de su urbanización o proyecto de vivienda que sean requeridos de acuerdo con el Artículo 4 de esta ley.

**(h)** No haber sometido al Oficial de Construcción el formato de contrato de opción, promesa y/o compraventa y no haber obtenido su aprobación con antelación al otorgamiento de cualquiera de ellos.

<sup>56</sup> Véase Exposición de Motivos.

<sup>57</sup> 17 LPRA sec. 509.



(i) Efectuar cualquier gestión o actividad cobijada por este capítulo sin poseer una licencia otorgada por el Oficial de Construcción.

En *Félix v. Las Haciendas*,<sup>58</sup> nuestro máximo foro resolvió que el DACo tenía jurisdicción sobre un pleito entre una compradora de propiedad y las compañías de construcción, en lo cual se alegó que la construcción de las calles de urbanización se apartó de los planos de construcción ya aprobados, constituyendo una práctica indeseable en el negocio de construcción.

Con relación a la radicación, investigación y adjudicación de querellas, el Artículo 11 de la Ley 130,<sup>59</sup> dispone:

Cualquier optante o cualquier comprador de una vivienda **podrá radicar en el Departamento de Asuntos del Consumidor** una querella alegando que el urbanizador o constructor de su vivienda ha incurrido en una práctica indeseable de construcción o ha violado alguna de las disposiciones de este capítulo a tenor con lo dispuesto en las secs. 341e y 341n del Título 3.

Las acciones para exigir responsabilidades por vicios o defectos de construcción excepto aquellas que cualifiquen bajo la sec. 4124 del Título 31 **caducan por el transcurso de dos años** a partir del otorgamiento de las escrituras de compraventa.

Al radicar la querella, el querellante hará constar que ha requerido previamente al urbanizador o constructor que remedie la práctica indeseable de construcción o que cumpla con la disposición pertinente sin que éste lo haya hecho.

En la investigación, tramitación, adjudicación y disposición de las quejas y querellas que se traigan ante su consideración, bajo las disposiciones de este capítulo, el Secretario empleará todas las facultades y poderes que le han sido conferidos por los secs. 341 a 341v del Título 3.

Cuando la resolución, orden o decisión del Secretario sobre la querella se haya convertido en firme y final, éste notificará al fiador o al asegurador en caso de haberse prestado una fianza o seguro, para que éste entregue al querellante la cantidad necesaria para cubrir los gastos de reparación o corrección de los defectos de construcción, cuya cantidad haya quedado establecida como razonable en la decisión administrativa.

Nuestro Tribunal Supremo ha dispuesto que el término disponible por el Artículo 11 de la Ley Núm. 130, es uno de

---

<sup>58</sup> 165 DPR 832 (2005).

<sup>59</sup> 17 LPRA sec. 511.

caducidad; una reclamación por defectos de construcción presentada al amparo de esta sección no admite interrupción extrajudicial.<sup>60</sup>

En el caso de *Schmidt v. Ten Gen. Contrs.*,<sup>61</sup> el Tribunal Supremo sostuvo que el término de 10 años dispuesto por el Artículo 1483 del Código Civil,<sup>62</sup> no aplicaba porque los defectos de construcción en la propiedad no eran de tal magnitud que afectaban severamente el uso y disfrute de la misma, y por lo tanto, no constituían una ruina.

Por ello, el hecho de que cierto defecto de construcción conste entre los enumerados en el reglamento no excluye el que éste pueda catalogarse como un defecto causante de la ruina de una edificación, y que por tanto aplique el plazo de garantía de 10 años estipulado en el estatuto, de cumplirse con los requisitos probatorios del mismo.<sup>63</sup> Ahora bien, **si se establece el hecho** de que una vivienda se encontraba en estado de ruina funcional, se activa la aplicación del plazo de garantía de 10 años, por lo que la alegación de que la acción caducó por haber transcurrido el período reglamentario de dos años es inmeritoria.<sup>64</sup>

#### **E.**

Para la implementación de la Ley Núm. 130, el DACo promulgó el Reglamento 2268,<sup>65</sup> conocido como el “Reglamento para Regular las Distintas Actividades que se llevan a cabo en el Negocio de la Construcción de Viviendas Privadas en Puerto Rico” (Reglamento 2268). El referido Reglamento, se promulgó al amparo

---

<sup>60</sup> *Schmidt v. Ten Gen. Contrs.*, 167 D.P.R. 297 (2006).

<sup>61</sup> *Supra.*

<sup>62</sup> 31 LPRA sec 4124.

<sup>63</sup> *Rentas v. A & C Dev. Corp.*, 144 D.P.R. 450, 1997.

<sup>64</sup> *Íd.*

<sup>65</sup> El Reglamento está vigente a la fecha de hoy, el mismo ha tenido modificaciones en el 2011 por el Reglamento 8070 y en el 2020, por el DACo. No obstante, dichas modificaciones han mantenido inalterada la Secciones 26.

de la autoridad conferida al Secretario del Departamento de Asuntos del Consumidor por la Ley Núm. 5, aprobada el 23 de abril de 1973 y por la Ley Núm. 130, para facilitar la administración de las leyes antes citadas.

En lo pertinente, en su artículo 2 (e), nos define defectos de construcción de la siguiente manera:

**Significará cualquier anormalidad, falta de accesorios, falla, deterioro prematuro, mal funcionamiento, inexactitud en las medidas o cualesquiera otra condición más allá de las tolerancias normales permisibles que pueda sufrir la estructura de vivienda o el área en que ésta esté enclavada o cualquier otro vicio o condición que exceda la medida de las imperfecciones que cabe esperar en una construcción** sin que se puede imputar a una fuerza mayor y/o fenómeno natural, y que no se deban a maltrato, alteraciones, falta de mantenimiento ni desgaste normal siempre y cuando se notifiquen al urbanizador y/o constructor dentro del período de tiempo que establece el artículo 10 (j) de este Reglamento.

Por su parte, el Artículo 10 (j), reza:

[...]

En aquellos defectos de construcción en que no se especifique un término para notificar al urbanizador y/o constructor, se aplicará un término de notificación de **dos años**.

La notificación al urbanizador y/o constructor podrá hacerse personalmente o por correo. La notificación por correo será efectiva al momento de depositarse en éste. La notificación personal deberá constar en un recibo al efecto.

### III.

Por estar íntimamente relacionados, discutiremos los señalamientos de error en conjunto.

En el recurso, la parte apelante alega que la controversia presentada sobre los planos en la demanda de autos no es una de vicios de construcción sino uno de fraude, prácticas indeseables e ilegalidad en la construcción, asuntos de estricto derecho. Señaló que el DACo no tenía jurisdicción para atender controversias contra

el Agente Administrador ni para ventilar asuntos relacionados con la escritura matriz. Además, indicó que la causa de acción de daños y perjuicios bajo el Art. 1802 del Código Civil es de exclusiva jurisdicción de los tribunales. Asimismo, argumentó que erró el foro primario al desestimar con perjuicio la demanda, limitando el término prescriptivo de la reclamación de vicios ocultos. Finalmente, esgrimió que no aplicaba la doctrina de cosa juzgada ya que lo que DACo adjudicó fue la causa de acción sobre vicios de construcción y la acción instada en la demanda es una de actos impropios e incumplimiento de contrato.

En desacuerdo, los apelados TCA, el Sr. Arana Espuelas y el Sr. Arana Lafitte alegaron que DACo tenía jurisdicción exclusiva para atender los asuntos relacionados a los condominios. Arguyeron que la *Resolución* emitida por DACo atendió la controversia relacionada a la bomba de aguas sanitarias, los vicios de construcción, determinando que dichas causas de acción estaban prescritas. Por tal razón, explicaron que actuó correctamente el TPI al resolver que DACo tenía jurisdicción y desestimar la demanda.

Por su parte, los apelados EBP Desing y el Ing. Blanes Palmer presentaron su escrito en oposición. En este, señalaron que la *Resolución* emitida por DACo era una final, firme e inapelable, por lo que aplica la doctrina de cosa juzgada. Añadieron que los apelantes debieron haber presentado todas sus reclamaciones ante DACo ya que la presente demanda es una idéntica a la querrela instada ante la agencia.

Según expusimos, las reclamaciones relacionadas con los condominios en donde exista por lo menos un apartamento dedicado a la vivienda serán atendidas ante el Departamento de Asuntos del Consumidor. Esta agencia creó 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.** Asimismo, Ley Núm. 130 del 13 de junio de 1967, faculta al DACo adjudicar aquellas querellas presentadas por compradores de viviendas, en donde el desarrollador haya incurrido en alguna práctica indeseable en el negocio de la construcción. Entre las prácticas indeseables en el negocio de la construcción, se encuentra el **alterar o modificar los planos de una vivienda o modelo y/o dejar de corregir un defecto de construcción en una vivienda.** Además, la aludida ley señala que las acciones para exigir responsabilidades por vicios o defectos de construcción caducan **por el transcurso de dos años** a partir del otorgamiento de las escrituras de compraventa. De tal manera, que no nos alberga duda que la jurisdicción exclusiva para asuntos relacionados con condominios y para resolver las controversias relacionadas a los vicios de construcción en un condominio dedicado a la vivienda, la ostenta el Departamento de Asuntos del Consumidor por disposición de ley. A su vez, es meritorio puntualizar que dichas reclamaciones caducan a partir de dos años del otorgamiento de la escritura.

En el presente caso, la parte apelante acudió al DACo para atender la controversia relacionada a los planos y el sistema de aguas usadas. En aquella ocasión trajo como principal querellado a TCA. La agencia, mediante *Resolución* del 2 de septiembre de 2016, procedió a desestimar la querella debido a que la misma había sido presentada fuera del término de caducidad que dispone la Ley 130, *supra*. Dicha determinación, a pesar de haber sido notificada nuevamente el 22 de febrero de 2017, no fue reconsiderada ni se presentó un recurso de revisión judicial ante este foro, adviniendo final y firme. No obstante, el 11 de agosto de 2017 casi cinco meses después de notificada el dictamen de la agencia, los apelantes presentaron nuevamente una reclamación relacionada a los planos

del Condominio y la construcción defectuosa de la bomba de aguas, solo que esta vez fue presentada ante el Tribunal de Primera Instancia, incluyendo a nuevos codemandados. Las alegaciones de la querrela ante DACo y ante el foro de instancia tienen su origen en los vicios de construcción de la bomba de aguas usadas y la alegada alteración de los planos, por lo que la parte apelante no trajo ante el foro primario una controversia nueva. Como vimos, dichas controversias, por disposición de ley, serán adjudicadas en primera instancia por el Departamento de Asuntos del Consumidor. Al no presentar los apelantes un recurso de revisión de la determinación del DACo, están impedidos de acudir al foro primario con los mismos planteamientos, pues es el DACo quien debía atender la totalidad de las reclamaciones. Por lo que, no erró el foro primario al desestimar la demanda.

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **confirmamos** la *Sentencia* del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan.

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

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