

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

CONSEJO DE
TITULARES DEL
CONDOMINIO VISTAS
DEL PINAR,
representado por el
presidente de la Junta de
Directores, ALEXANDER
ROSA
Apelante

KLAN202100196

Recurso de
Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Bayamón

Caso Núm.
BY2020CV03874

v.

MARIELY CID FUENTES;
LILLIAN TORRES
CASTRO; JESENIA
UMPIERRE
RODRÍGUEZ; VÍCTOR
SÁNCHEZ ZAPATA;
GERARDO RIVERA
MALAVÉ
Apelados

Sobre:
Injunction
(Entredicho
Provisional,
Injunction
Preliminar y
Permanente) y
Otros

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Rivera Marchand, la Jueza Barresi Ramos y la Jueza Mateu Meléndez.

Rivera Marchand, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 18 de agosto de 2021.

Comparecen ante nos, el Consejo de Titulares del Condominio Vistas del Pinar, representado por el presidente de la Junta de Directores, Alexander Rosa (apelante) y solicita la revocación de la *Sentencia* emitida el 11 de enero de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI o foro primario). En el referido dictamen, el TPI desestimó por falta de jurisdicción, la *Demanda* presentada por el apelante en contra de Mariely Cid Fuentes, Lillian Torres Castro, Jesenia Umpierre Rodríguez, Victor Sánchez Zapata y Gerardo Rivera Malavé (Cid Fuentes *et als* o apelados).

Por los fundamentos que expondremos a continuación,

confirmamos la *Sentencia* recurrida.

I.

En calidad de presidente de la Junta de Directores del Consejo de Titulares del Condominio Vistas del Pinar y en su representación, Alexander Rosa incoó una *Demanda* sobre sentencia declaratoria, orden de entredicho provisional, orden de *injunctio*n preliminar y permanente en contra de los apelados.¹ Surge de la misma que, para el 13 de junio de 2019, este fue electo por el Consejo, al cargo de Presidente de la Junta de Directores. Arguyó, que para el 4 de noviembre de 2020 un grupo de titulares del condominio citaron una asamblea extraordinaria, con el propósito de destituir la Junta de Directores presidida por su persona.² Indicó que la referida asamblea se llevó a cabo, y fue electa una nueva junta compuesta por los apelados de epígrafe.³ Expuso que la asamblea convocada no cumplió con los requisitos de la Ley de Condominios por no haberse notificado a todos los titulares.⁴ Además, cuestionó la validez de las firmas de la convocatoria, por cuanto no se había validado las mismas con el Registro de Propietarios.⁵ Alegó también, que la asamblea era ilegal por haberse celebrado en violación de la Orden Ejecutiva OE-2020-077 vigente en aquel entonces.⁶ Apuntó, que la nueva Junta afectó, de manera adversa, a la comunidad por la celebración ilícita de la asamblea y por alegados actos posteriores.⁷

Por su parte Cid Fuentes *et als*, presentaron *Moción solicitando desestimación por falta de jurisdicción*.⁸ Adujeron, entre

¹ Véase, Apéndice en las págs. 153-162.

² *Íd.* La reunión fue convocada al amparo del artículo 50 de la Ley de Condominios, Ley 129 del 16 de agosto de 2020, que permite la citación a una reunión del Consejo de Titulares con la firma de la quinta parte de todos los titulares o aquellos que representen al menos el veinte por ciento de participación en los elementos comunes.

³ *Íd.* en la pág. 156.; A la asamblea asistieron 15 titulares y uno mediante proxy.

⁴ *Íd.* en la pág. 155.

⁵ *Íd.*

⁶ *Íd.* La referida orden prohibía la celebración de eventos multitudinarios.

⁷ *Íd.* en la pág. 156.

⁸ *Íd.* en las págs. 66-78. La moción fue presentada el 17 de diciembre de 2020; Expusieron además que no procedía dictar sentencia declaratoria y los remedios interdictales solicitados, dado a que el art. 39 (b) de la Ley 129-2020 no incluía la

otras, que el TPI carecía de jurisdicción sobre la persona de Mariely Cid Fuentes, toda vez que esta no fue emplazada y la misma era parte indispensable en el pleito. Además, añadieron que el foro primario no tenía jurisdicción sobre la materia, ya que la Ley de Condominios, Ley Núm. 129-2020 (Ley 129-2020), concedía jurisdicción exclusiva a la agencia del DACo sobre controversias de condominios con al menos una unidad residencial. El demandante se opuso por entender que el TPI ostentaba jurisdicción para compeler a la parte demandada a cumplir las normas del condominio y a desocupar sus puestos como miembros de la Junta.

Luego de varios incidentes procesales que incluyeron la celebración de una vista⁹ y la radicación de mociones por las partes de título, el 11 de enero de 2021, el foro *a quo*, dictó la *Sentencia* recurrida mediante la cual desestimó la *Demanda* de epígrafe por carecer de jurisdicción sobre la materia.¹⁰ El TPI concluyó que desde el 14 de junio de 2020 y a tenor con la Ley 111-2018 -ley vigente al momento de la elección de Alexander Rosa- el término del demandante como Presidente no podía extenderse sin el consentimiento de la mayoría de los titulares. Determinó que la acción fue presentada por el demandante en calidad de titular y no como representante de la Junta de Directores. Expresó que la Ley 129-2020 contemplaba las instancias en las que un titular podía presentar una acción judicial en contra de la Junta de Directores y en ninguna de ellas se encontraba presente en este caso.

Insatisfecho, la parte demandante solicitó reconsideración y el foro primario, denegó la misma, según presentada.¹¹ Inconforme,

impugnación de una asamblea, así como tampoco la elección de una nueva junta de directores como circunstancias en las que se pudiera expedir el remedio.

⁹ *Íd.* en las págs.55-56. La vista fue celebrada mediante videoconferencia para considerar la procedencia del *Injunction* Preliminar y Permanente solicitado. Sin embargo, a petición de los apelados, la misma fue recalendarizada para que el TPI evaluara la moción de desestimación que tenía ante su consideración.

¹⁰ *Íd.* en las págs. 22-33.

¹¹ *Íd.* en las págs. 10-16 y 1.

el 25 de marzo de 2021 el apelante acudió ante nos mediante recurso de apelación y señaló lo siguiente:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al desestimar la demanda por falta de jurisdicción.

En cumplimiento de nuestra *Resolución* y conforme establece la Regla 22 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones 4 LPRA Ap. XXII-B, la parte apelada acreditó su alegato en oposición. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

II.

A. Jurisdicción Primaria

Nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que la doctrina de jurisdicción primaria forma parte de las normas de autolimitación judicial reconocidas en nuestro ordenamiento. *Beltrán Cintrón v. ELA*, 204 DPR 89 (2020). Esta doctrina, cuyo origen es jurisprudencial, atiende la interrogante siguiente: ¿cuál foro –el administrativo o el judicial- posee la facultad inicial de adjudicar y entender en el asunto? *Íd.* Así, la cuestión relativa a la jurisdicción primaria no tiene que ver con el momento o la ocasión de la revisión judicial de la acción administrativa, sino con el foro que atendería el caso en primera instancia. *Íd.* La jurisdicción primaria consiste en dos vertientes, a saber: la jurisdicción primaria concurrente y la jurisdicción primaria exclusiva. *Íd.* La primera vertiente -concurrente- tiene lugar cuando la ley permite que la reclamación se inicie ya sea en la agencia o en el tribunal; la segunda –exclusiva-, está presente cuando la propia ley establece que el foro administrativo tendrá jurisdicción inicial exclusiva para entender en la reclamación. *Íd.* De esta forma, la jurisdicción primaria concurrente presupone que tanto el foro judicial como el administrativo tienen jurisdicción para entender en la controversia planteada, pero se cede la primacía a la agencia por su

especialización y conocimiento sobre el asunto objeto de la reclamación. *Íd.*

A *contrario sensu*, la doctrina de jurisdicción primaria exclusiva, también conocida como jurisdicción estatutaria, es de aplicación cuando la propia ley establece que la agencia administrativa será el foro con jurisdicción para examinar la reclamación. *Íd.* Esta doctrina atiende situaciones en las que no aplica la doctrina de jurisdicción primaria concurrente, debido a que la ley misma aclara que esta última no existe. *Íd.* Se trata, pues, de un mandato legislativo -y no de una norma de índole jurisprudencial- a través del cual se establece que el ente administrativo tendrá jurisdicción sobre determinado tipo de asuntos, por lo que en esos casos los tribunales no cuentan con autoridad para atender las reclamaciones en primera instancia. *Íd.* (Énfasis omitido). [D]ebe tenerse en cuenta que la jurisdicción exclusiva no soslaya la revisión judicial, sino que la pospone hasta tanto el organismo administrativo emita su determinación final. *Íd.*

[E]n casos en los que se pretenda eludir el trámite administrativo específicamente establecido por el legislador a base de una alegada violación de derechos constitucionales, será necesario que la parte demuestre que la acción administrativa constituye una gestión inútil, inefectiva y que no ofrece un remedio adecuado o que tendría el efecto de causar un daño irreparable e inminente. *Íd.*

B. Ley de condominios

La Ley de Condominios Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, 31 LPRA sec. 1291 (Ley 104), fue aprobada con el propósito de regular los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. No obstante, la mencionada ley ha sido objeto de numerosas enmiendas. En lo pertinente, la Ley 103 del 5 de abril del 2003 (Ley 103-2003), según enmendada por la Ley Núm. 111 de 14 de junio

de 2018 (Ley 111-2018) enmendó la Ley 104, *supra*, con el fin de mejorar las relaciones entre los condóminos y la Junta de Directores, estableció en su Art. 38 (a) (1):

El Director o la Junta de Directores. En los condominios donde concurran más de quince (15) titulares deberá elegirse una Junta de Directores con, por lo menos, un Presidente, un Secretario y un Tesorero. El Reglamento podrá disponer para puestos adicionales. Todos los cargos deberán ponerse a la disposición del Consejo de Titulares durante la Asamblea Anual para que el Consejo pueda nominar y seleccionar por separado a cada uno de los miembros de su Junta de Directores. Los términos de estos cargos serán por un año. Ningún cargo a la Junta podrá extenderse por más de su término sin la aprobación mayoritaria del Consejo.

Tiempo más tarde, se aprobó la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020 (Ley 129-2020). Dicha ley tuvo el efecto de derogar la antigua Ley de Condominios Ley 104, *supra*. En lo pertinente, el Art. 49 (a) (1) la Ley 129-2020, *supra*, aumentó de quince (15) a veinticinco (25) la cantidad de titulares requeridos para elegir una Junta de Directores:

“[E]n los condominios donde concurran más de veinticinco (25) titulares deberá elegirse una Junta de Directores con, por lo menos, un Presidente, un Secretario, y un Tesorero. El reglamento podrá disponer para puestos adicionales. Los tres (3) directores indicados deberán ser electos por separado a cada puesto.”.

No obstante, la precitada ley mantuvo inalterado el requisito sobre la vigencia de los cargos electos de la junta de directores de los condominios por espacio de un (1) año. “[S]alvo que el reglamento disponga otra cosa estos nombramientos serán por un año.”. *Íd.* La nueva Ley de Condominios Ley 129-2020, *supra*, a pesar de haber sufrido ciertos cambios, mantuvo otros intactos, como lo fue la jurisdicción primaria. En esa dirección, concede jurisdicción primaria a los tribunales cuando surjan controversias y el condominio este destinado al uso comercial. Sin embargo, aclara que la jurisdicción primaria pertenecerá al Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) para atender lo relacionado a todo condominio en el que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda. A esos efectos el Art. 65 de la precitada ley establece:

“[L]as acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador, así como los acuerdos del Consejo de Titulares podrán ser impugnados por los titulares en los siguientes supuestos:

- a) cuando sean contrarios a esta Ley, la escritura matriz y reglamento del condominio;
- b) cuando resulten gravemente perjudiciales a los intereses de la comunidad o a un titular;
- c) cuando resulten gravemente perjudiciales para algún titular que no tenga obligación jurídica para soportarlo y no haya sido previsible al momento de la compra.

Los titulares que sean dueños de apartamentos en condominios que sean dedicados exclusivamente a uso comercial, tendrán que presentar la impugnación ante el Tribunal de Primera Instancia, el cual tendrá jurisdicción primaria y exclusiva. En el caso de los titulares sean dueños de apartamentos en condominios con al menos un apartamento de uso residencial, la jurisdicción será primaria y exclusiva del Departamento de Asuntos del Consumidor, así como cualquier reclamación presentada en contra del agente administrador.

En armonía con lo anterior el Art. 66 añade:

“[E]l 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...”

A la luz de la normativa discutida, resolvemos.

III.

La parte apelante cuestiona el proceder del foro primario, por haberse declarado sin jurisdicción y desestimar la demanda de título. En esencia argumentó que DACo no tenía jurisdicción para entender en casos donde una Junta de Directores, reclamara a un propietario el cumplimiento con las obligaciones y normas del régimen. Sostuvo que la jurisdicción para ventilar esta causa de acción recaía en el Tribunal de Primera Instancia, puesto que el Consejo de Titulares no tenía disponible el DACo para procurar remedios contra titulares que cometen acciones antijurídicas.

En oposición, Cid Fuentes, *et als.* arguyeron entre otras, que Alexander Rosa había comparecido al pleito de epígrafe presumiendo ser presidente del Consejo de Titulares del Condominio Vistas del Pinar. Sostuvieron que el apelante conocía o debió conocer que su término como presidente había vencido desde el 14 de junio de 2020. Lo anterior como resultado de no haber sido reelecto, ni ratificado por el Consejo de Titulares tal y como lo exigía la ya derogada Ley de Condominios, Ley 103-2003, *supra*, según enmendada por la Ley 111-2018, *supra*, en su Artículo 38 (a) (1). Lo antes figuraba como la ley aplicable al momento de ser electo Alexander Rosa, como presidente de la Junta y vigente al momento de vencer su término de un año sin ser ratificado o reelecto. Además, añadieron que, el demandante no participó de la mencionada asamblea y por consiguiente se encontraba impedido por ley para impugnar la misma.

Hemos revisado cuidadosamente los autos de epígrafe, así como la Ley de Condominios, entiéndase, tanto la ya derogada Ley, así como la vigente al momento de la radicación del presente recurso. Encontramos que el término de duración del cargo de los miembros de la Junta de Directores de un condominio una vez electa, es de un (1) año. A tenor con la Ley 111-2018, *supra*, dicho término no podía extenderse a menos que existiera el consentimiento de la mayoría de los titulares. En vista de que no surge de los autos, que el nombramiento del apelante había sido ratificado por la mayoría de los titulares, este no podía considerarse para todos los efectos jurídicos, como el presidente actual de la Junta de Directores. En consecuencia, reconocemos la corrección en el análisis y las conclusiones alcanzadas por el TPI, al determinar que, desde el 14 de junio de 2020, el término de Alexander Rosa como presidente había vencido. Así mismo, cabe resaltar que lo antes, tuvo el efecto de impedir que el apelante representara la

Junta de Directores del Condominio Vistas del Pinar en el presente pleito. La acción radicada, debía considerarse tal y como hizo el tribunal *a quo* en calidad de titular y no como representante de la Junta de Directores.

La acción judicial incoada por una persona que no ostente el cargo de presidente de la Junta de Directores de un condominio con al menos un apartamento de uso residencial será considerada como la de un común dueño de apartamento y no como representante del Consejo de Titulares. A esos efectos los Arts. 65-66, de la Ley 129-2020, *supra*, establecen que la jurisdicción para la impugnación de actuaciones de una Junta de Directores de un condominio será primaria y exclusiva del DACo y no del Tribunal de Primera Instancia. Como corolario de lo anterior, resolvemos que el error aludido no se cometió, de ahí que, actuó correctamente el foro primario al desestimar la demanda por falta de jurisdicción.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia.

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

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