

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

JUAN WILBERTO HOWE
HERNÁNDEZ; MARGARITA
MARQUÉS; MARICELYS
HERNÁNDEZ LAMBERTY,
MARÍA M. RODRÍGUEZ
NAZARIO

Recurridos

v.

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO
PONCIANA P/C DE SU
PRESIDENTA, LCDA.
NOEMI BELTRÁN SOTO, EN
SU CARÁCTER PERSONAL
Y COMO PRESIDENTA;
LCDO. CARLOS M.
CABRERA COLÓN Y
ESPOSA LOURDES M.
PEÑA SANTIAGO EN SU
CARÁCTER PERSONAL Y
COMO TESORERO; LCDO.
NELSON G. ROSARIO
RODRÍGUEZ COMO
AGENTE ADMINISTRADOR
Y/O ADMINISTRADOR DEL
CONDOMINIO PONCIANA
H/N/C WESTERN
CONDOMINUM SERVICES;
COMPAÑÍA
ADMINISTRADORA A,B,C;
MULTINATIONAL
INSURANCE COMPANY;
COMPAÑÍA
ASEGURADORA ABC;
CARIBBEAN ADJUSTERS
INTERNATIONAL

Peticionarios

KLCE202100215

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Ponce

Civil Núm.:
P02021CV00038

Sobre:
INJUNCTION
PRELIMINAR Y
PERMANENTE;
DAÑOS Y
PERJUICIOS;
INCUMPLIMIENTO
DE CONTRATO;
SENTENCIA
DECLARATORIA

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, el Juez Ramos Torres y el Juez Ronda Del Toro.

Ramos Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de agosto de 2021.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones Carlos M. Cabrera Colón (en adelante, Cabrera Colón o peticionario), mediante recurso de *Certiorari* y *Moción en Auxilio de Jurisdicción*. Nos solicita que declaremos

Número Identificador

SEN2021_____

sin jurisdicción al Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce (en adelante, TPI) y declarar todo lo actuado nulo.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se expide el auto de *certiorari* y confirmamos el dictamen recurrido.

I

El presente caso tiene su génesis con la presentación de una demanda de *Injunction* el 7 de enero de 2021, por Juan Wilberto Howe Hernández, Margarita Marqués, Maricelys Hernández Lamberty y María M. Rodríguez Nazario (en adelante, recurridos o demandantes)¹ contra la Junta de Directores del Condominio Ponciana también conocida como el Consejo de Titulares del Condominio Ponciana (en adelante, peticionarios o demandados).² En la misma, expusieron que el Condominio Ponciana fue sometido al régimen de propiedad horizontal el 12 de julio de 1971 y que consta de cinco pisos comerciales y seis residenciales.

Alegaron, entre otras cosas, que varios miembros de la Junta de Directores advinieron a ocupar sus puestos de forma irregular e ilegal, esto luego de haberse celebrado una asamblea extraordinaria y votación ilegal el 20 de noviembre de 2019. Adicionalmente, impugnaron una serie de actuaciones incurridas por dichos miembros y que la estructura del Condominio fue afectada luego del terremoto ocurrido el 7 de enero de 2020, por lo que la comunidad residencial fue desalojada y a la comunidad comercial se le prohibió la entrada.

Además, los recurridos alegaron que a los pocos días del terremoto el personal de mantenimiento fue suspendido; que al presente el edificio ha sido vandalizado y que todos los contratos de mantenimiento y reparaciones habían sido cancelados, mientras que de forma arbitraria se ha mantenido el contrato del administrador fuera de término e ilegalmente cobrando \$850.00 mensuales; que la Junta de Directores ilegalmente contrató a los ajustadores Caribbean Adjusters International para negociar

¹ El Sr. Howe Hernández y la Sra. Marques son titulares comerciales del Condominio Ponciana. Por otro lado, la Sra. Hernández Lamberty y la Sra. Rodríguez Nazario son titulares residenciales.

² Véase Apéndice II del Recurso, págs. 18-29.

con Multinational Insurance el pago de los daños del terremoto y que no los han autorizado a llegar a acuerdos del valor de los daños. Por todo lo anterior, solicitaron un *injunction* preliminar y permanente contra los peticionarios para detener los efectos de las acciones tomadas por ellos, también reclamaron daños por dichas acciones, así como honorarios de abogado.³

Luego de un accidentado trámite procesal, el TPI emitió tres *Sentencias Parciales* decretando el desistimiento y archivo de la causa de acción a favor de las partes codemandadas, Banco Popular de Puerto Rico, Multinational Insurance Company, Caribbean Adjuster International y Select Portfolio Servicing, Inc., sin perjuicio. Así, los demandados, el Consejo de Titulares del Condominio Ponciana; la Sra. Beltrán Soto y la Sra. Zayas Busque; el Sr. Cabrera y el Sr. Rosario Rodríguez comparecieron e individualmente solicitaron la desestimación de la demanda. En síntesis, alegaron que (1) conforme al Art. 65 de la nueva Ley de Condominios, Ley Núm. 129-2020, el TPI para adquirir jurisdicción debía cerciorarse de que la parte demandante estaba al día con las cuotas de mantenimiento; (2) el Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante, DACo) tenía jurisdicción exclusiva sobre el pleito; (3) conforme al Artículo 49 de la Ley Núm. 129-2020, el legislador le quitó la jurisdicción para entablar acciones contra los miembros de la Junta de Directores, pasándola directamente al Consejo de Titulares.

El TPI emitió una *Resolución* el 23 de febrero de 2021, mediante la cual declaró ha lugar la Moción de Oposición de la parte demandante y no ha lugar las Mociones de Desestimación presentadas por el compareciente; Consejo de Titulares del Condominio Ponciana, Lcda. Beltrán Soto y Dra. Zayas Busquets; y el Lcdo. Nelson Rosario.

Inconforme con dicho dictamen el peticionario presentó este recurso de *certiorari* e imputa al TPI la comisión de los siguientes errores:

³ Véase Apéndice I del Recurso, págs. 1-2.

1. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE PUERTO RICO, SALA SUPERIOR DE PONCE AL DECLARAR NO HA LUGAR LAS MOCIONES DE DESESTIMACIÓN POR CARECER DE JURISDICCION SOBRE LA MATERIA Y LA PERSONA, ACTUANDO CON ABUSO DE DISCRECION Y SIN JURISDICCION.
2. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE PUERTO RICO, SALA SUPERIOR DE PONCE AL NO CUMPLIR CON LA REGLA 57 SOBRE INJUNCTIONS AL CARECER DE JURISDICCION.
3. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE PUERTO RICO, SALA SUPERIOR DE PONCE AL NO APLICAR CORRECTAMENTE LA LEY 129-2020 QUE ES RETROACTIVA.
4. ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE PONCE AL NO RESOLVER QUE LOS ASUNTOS LLEVADOS AL DACO Y LUEGO AL TRIBUNAL SON COSA JUZGADA, ACTUANDO CON ABUSO DE DISCRECION Y SIN JURISDICCION.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

II

A. *Certiorari*

A diferencia de la apelación de una sentencia final, el auto de *certiorari* es un recurso procesal de carácter discrecional que debe ser utilizado con cautela y por razones de peso. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 86 (2008); *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4 (1948). De ahí que sólo procede cuando no existe un recurso de apelación o cualquier otro recurso ordinario que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario, o en aquellos casos en que la ley no provee un remedio adecuado para corregir el error señalado. *Pueblo v. Días De León*, 176 DPR 913, 917-918 (2009); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

Como ocurre en todas las instancias en que se confiere discreción judicial, esta no se da en el vacío ni en ausencia de parámetros que la guíen y delimiten. En el caso de un recurso de *certiorari* ante este foro apelativo intermedio, tal discreción se encuentra demarcada por la Regla 40 de

nuestro reglamento.⁴ En ella se detallan los criterios que debemos tomar en cuenta al ejercer tal facultad discrecional:

(A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

(B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

(C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

(D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

(E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.⁵

Si ninguno de estos criterios está presente en la petición ante nuestra consideración, entonces procede que nos abstengamos de expedir el auto solicitado. *García v. Asociación*⁶, *Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News*⁷, *Lluch v. España Service Sta.*⁸ La decisión tomada se sostendrá en el estado de derecho aplicable a la cuestión planteada.

B. Jurisdicción sobre la materia

La jurisdicción se ha definido como “el poder o la autoridad que posee un tribunal para considerar y decir un caso o controversia”. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 854 (2009), que cita a *ASG v. Mun. San Juan*, 168 DPR 337, 343 (2006). Los tribunales de Puerto Rico

⁴ 4 LPRA Ap. XXII-B.

⁵ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

⁶ 165 DPR 311, 322 (2005).

⁷ 151 DPR 649, 664 (2000).

⁸ 117 DPR 729, 745 (1986).

son tribunales de jurisdicción general y tienen autoridad para entender en cualquier causa de acción que presente una controversia propia para la adjudicación. *Junta Dir. Cond. Montebello v. Fernández*, 136 DPR 223, 230 (1994). Así, se ha señalado que, para privar a un tribunal de jurisdicción general de su autoridad para entender en algún asunto en particular, es necesario que así se haya dispuesto expresamente en algún estatuto o que ello surja por implicación necesaria. *Id.*

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 10, faculta a una parte en un pleito a solicitar la desestimación de la reclamación basándose en que el tribunal carece de jurisdicción sobre la materia. No obstante, al resolver una moción de desestimación, un tribunal tiene que dar por ciertas y buenas todas las alegaciones de la demanda. *Torres, Torres v. Torres et al.*, 179 DPR 481, 501 (2010), que cita a *Sánchez v. Aut. de los Puertos*, 153 DPR 559, 569 (2001) *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497, 504-505 (1994); y *Ramos v. Orientalist Rattan Furnt., Inc.*, 130 DPR 712, 728-729, n.11 (1992).

Se ha señalado que la falta de jurisdicción sobre la materia acarrea las siguientes consecuencias que son inexorablemente fatales: (1) esta falta de jurisdicción no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente otorgarle jurisdicción sobre la materia a un tribunal, ni el tribunal puede arrogársela; y (3) los dictámenes de un foro sin jurisdicción sobre la materia son nulos (nulidad absoluta). Así, los tribunales tienen el deber ineludible de auscultar su propia jurisdicción y la jurisdicción del foro de donde procede el recurso. Cabe destacar, además, que el planteamiento de falta de jurisdicción sobre la materia puede hacerse en cualquier etapa del procedimiento, por cualesquiera de las partes o por el tribunal *motu proprio*. *Vázquez v. ARPE*, 128 DPR 513, 537 (1991), que cita a *Rodríguez v. Registrador*, 75 DPR 712, 716 y 726 (1953) y a *López Rivera v. Autoridad de Fuentes Fluviales*, 89 DPR 414, 419 (1963).

Es norma reiterada que los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción, por lo que están obligados a considerarla aun en

ausencia de algún señalamiento de las partes al respecto. *Constructora Estelar v. Aut. Edif. Pub.*, 183 DPR 1, 22-23 (2011), que cita a *S.L.G. Szendry-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 883 (2007). Tan pronto un tribunal determina que no tiene jurisdicción sobre la materia, está obligado a desestimar el caso. Regla 10.8(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.8. *González v. Mayagüez Resort & Casino, supra*, pág. 855, que sigue a *Pagán v. Alcalde Mun. de Cataño*, 143 DPR 314, 326 (1997).

C. Jurisdicción sobre la persona

En nuestro ordenamiento procesal, un tribunal adquiere jurisdicción sobre la persona del demandado de dos maneras distintas: cuando se utilizan adecuadamente los mecanismos procesales de emplazamiento establecidos en las Reglas de Procedimiento Civil o cuando la parte demandada se somete voluntariamente a la jurisdicción del tribunal, explícita o tácitamente. *Cirino González v. Adm. Corrección et al.*, 190 DPR 14, 29 (2014). El emplazamiento es un mecanismo procesal de honda raíz constitucional mediante el cual el tribunal adquiere jurisdicción sobre la persona del demandado. *Peguero v. Hernández Pelot*, 139 DPR 487, 494 (1995). La Regla 4.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V, R. 4.4 establece los requisitos y para poder llevar a cabo el emplazamiento de manera diligente y efectiva. En lo pertinente dispone:

El emplazamiento y la demanda se diligenciarán conjuntamente...

El diligenciamiento se hará de la manera siguiente:

[...]

(e) A una corporación, compañía, sociedad, asociación o cualquier otra persona jurídica, entregando copia del emplazamiento y de la demanda a un(a) oficial, gerente administrativo(a), agente general o a cualquier otro(a) agente autorizado(a) por nombramiento o designado(a) por ley para recibir emplazamientos. A la Sociedad Legal de Gananciales, entregando copia del emplazamiento y de la demanda a ambos cónyuges.

Ahora bien, el emplazamiento es renunciable y hemos resuelto que “[u]na forma reconocida de efectuar tal renuncia es mediante la sumisión expresa o tácita del demandado”. *Peña v. Warren*, 162 DPR 764, 778 (2004). Específicamente, **aquella parte que “comparece**

voluntariamente y realiza algún acto sustancial que la constituya parte en el pleito, se somete a la jurisdicción del tribunal”. *Peña v. Warren, supra.* En esos casos, la comparecencia suple la omisión del emplazamiento y es suficiente para que el tribunal asuma jurisdicción. *Peña v. Warren, supra; Cirino González v. Adm. Corrección et al., supra,* a la pág. 37. Valga aclarar que un tribunal no adquiere jurisdicción sobre un demandado que no ha sido emplazado por el mero hecho de que éste se encuentre presente en la corte el día del juicio. *Cirino González v. Adm. Corrección et al., supra.*

Un demandado renuncia al requisito de la notificación formal cuando se somete voluntariamente a la jurisdicción del Tribunal. Esto lo puede hacer al cumplir voluntariamente con las órdenes del tribunal y, a solicitud de éste, presentar documentos pertinentes dirigidos a dilucidar la reclamación incoada por la parte demandante en su contra. J. A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Publicaciones JTS, 2011, Tomo I, pág. 300. En *Qume Caribe, Inc. v. Srio. De Hacienda*, 153 DPR 700 (2001), expresamos que “[l]a figura de la sumisión consiste en que una parte comparece voluntariamente y realiza algún acto sustancial que la constituya parte en el pleito, sometiéndose así a la jurisdicción del Tribunal”. Es decir, la comparecencia voluntaria de la parte demandada suple la omisión del emplazamiento y es suficiente bajo las garantías del debido proceso de ley, para que el tribunal adquiriera jurisdicción sobre la persona. *Vázquez v. López*, 160 DPR 714, 721 (2003). Este proceder se concreta con la defensa en los méritos en el litigio al contestar la demanda, con la presentación de defensas afirmativas contra las reclamaciones interpuestas, mediante comparecencias y argumentaciones ante el tribunal sobre la suficiencia de la prueba de la otra parte, a través de solicitudes de vistas ante el foro, sin alegar ausencia o deficiencia del emplazamiento, o sin alegar falta de jurisdicción sobre la persona, siempre que no hubiere mediado formalmente el diligenciamiento del emplazamiento. **Se ha interpretado que, si la parte comparece ante el tribunal por escrito, sin**

someterse a su jurisdicción, pero realiza argumentaciones orales u escritas sobre los méritos en cuanto a la suficiencia de la prueba de la otra parte, entonces se somete tácitamente a la jurisdicción del foro.

Rodríguez v. Urban Brands, 167 DPR 509, 524 (2006).

Por otra parte, la ausencia de incluir una parte indispensable es motivo para desestimar, pero a solicitud de parte interesada, el tribunal puede conceder la oportunidad de traer al pleito a la parte originalmente omitida, siempre y cuando pueda el tribunal asumir jurisdicción sobre ella. Javier A. Echevarría Vargas, *Procedimiento Civil Puertorriqueño*, Colombia, 2012, pág. 140. En ese sentido, “[m]ientras esté presente la posibilidad de traer a esa parte al pleito, no procederá la desestimación, sino que se concederá la oportunidad de incluir a dicha parte en el proceso”. Echevarría Vargas, *Procedimiento Civil Puertorriqueño*, *supra*.

D. Regla 57 de Procedimiento Civil – *Injunction*

El recurso de *injunction* es un remedio extraordinario que procura la expedición de un mandamiento judicial que compele a una persona a actuar o le prohíbe realizar determinada conducta que infringe o perjudica los derechos de otra. Cód. de Enj. Civil PR, Art. 675, 32 LPRA sec. 3521. *ELA v. Asoc. de Auditores*, 147 DPR 669, 679 (1999). La Regla 57 de las de Procedimiento Civil, *supra*, gobierna la naturaleza, procedimiento y criterios para su expedición. Este recurso “se caracteriza por su perentoriedad, por su acción dirigida a evitar un daño inminente o a restablecer el régimen de ley conculcado por conducta opresiva, ilegal o violenta del transgresor del orden jurídico”. *Plaza las Américas v. N & H*, 166 DPR 631, 643 (2005). Es un remedio judicial que se justifica, en gran medida, por su urgencia, toda vez que se dirige a evitar un daño irremediable para cuya detención no existe otro remedio procesal igual de efectivo y ágil. *Peña v. Federación de Esgrima de PR*, 108 DPR 147, 164 (1978).

El *injunction* se gestiona en etapas, según se desarrolla el litigio; puede ser preliminar o permanente. El *injunction* preliminar o *pendente lite*

consiste en el “remedio provisional que se emite en cualquier momento de un pleito, después de haberse celebrado una vista en que las partes han presentado prueba en apoyo y en oposición de tal solicitud”. *Municipio de Ponce v. Gobernador*, 136 DPR 776, 784 (1994). **Su propósito principal es mantener sin alteración la situación planteada hasta tanto se celebre el juicio en sus méritos.** Así, “la orden de *injunction* preliminar, ya sea requiriendo un acto o prohibiéndolo, evita que la conducta del demandado produzca una situación que convierta en académica la sentencia que finalmente se dicte, o que se le ocasionen daños de mayor consideración al peticionario mientras perdura el litigio”. *Id.*; *Sucesión Figueroa v. Hernández*, 72 DPR 508, 513 (1951). Por consiguiente, los tribunales deben evaluar si existe o no un remedio adecuado en ley y la naturaleza de los daños; analizar si los daños son reparables; y la probabilidad de tornarse académico el pleito al no concederse el *injunction*. *García v. World Wide Entmt., Co.*, 132 DPR 378, 390-391 (1992). Los daños son reparables si la parte tiene disponible una acción de daños ante el incumplimiento de un contrato, por lo que el *injunction* debe ser la última alternativa. Véase, *APPR v. Tribunal Superior*, 103 DPR 903, 908 (1975). Por otro lado, un caso se torna académico cuando deja de existir una controversia genuina y viva, y la determinación del tribunal no afectará la relación jurídica de las partes que tienen intereses opuestos. *UPR v. Laborde Torres y otros*, 180 DPR 253, 280 (2010); *Aguayo v. ELA*, 80 DPR 554, 584 (1958).

En fin, para determinar la procedencia de una orden de *injunction* preliminar el tribunal debe analizar los siguientes factores: (1) la naturaleza de los daños que pueden ocasionárseles a las partes de concederse o denegarse el *injunction*; (2) su irreparabilidad o la inexistencia de un remedio adecuado en ley; (3) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca eventualmente al resolverse el litigio en su fondo; (4) la probabilidad de que la causa se torne académica de no concederse el *injunction*; (5) el posible impacto sobre el interés público del remedio que

se solicita. Regla 57.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 57.3; *Municipio de Ponce v. Gobernador, supra*, pág. 784. *PRTC v. Tribunal Superior*, 103 DPR 200, 202 (1975). *Cobos Licia v. Dejean Packing Co. Inc.*, 124 DPR 896, 902 (1989).

La expedición de un recurso de *injunction* descansa en la sana discreción del Tribunal de Primera Instancia que evalúa con mesura los criterios antes mencionados. Esa discreción debe ejercerse con celo y buen juicio. *Plaza las Américas v. N & H, supra*, pág. 644. Asimismo, este remedio debe concederse únicamente en aquellos casos de clara necesidad y ante la demostración de indudable e intensa violación de un derecho. *APPR v. Tribunal Superior, supra*, pág. 906.

Recientemente, nuestro más Alto Foro se expresó sobre el método y requisito de notificación bajo la Regla 4.4 de Procedimiento Civil, *supra*:

En los procesos ordinarios y los extraordinarios, la aclaración de lo que es una notificación adecuada como método de emplazamiento, no es de nueva creación. De hecho, existe legislación especial y normativa variada en distintos temas que provee para un mecanismo de notificación en lugar del emplazamiento clásico, con una razón de ser específica: promover procesos más expeditos y ágiles. A modo ilustrativo, en las acciones sobre obligación de prestar alimentos a menores al amparo del Art. 15 de la Ley Orgánica de la Administración para el Sustento de Menores, Ley Núm. 5 de 20 de diciembre de 1986, según enmendada, se notifica la acción mediante una notificación-citación, junto con la copia de la petición, diligenciada o notificada por la parte promovente. 8 LPRA sec. 514. De igual manera, se utiliza la notificación-citación en los procedimientos de cobro de dinero de cuantías pequeñas al amparo de la Regla 60 de Procedimiento Civil siempre que no se solicite en la demanda tramitar el caso bajo el procedimiento ordinario. 32 LPRA Ap. V, R. 60. Asimismo [,] ocurre con la notificación de los recursos de *injunction* al amparo de la Regla 57.2 de Procedimiento Civil. Esa Regla exige la entrega de copia de la orden junto con copia de la petición de *injunction* a la parte adversa con el mismo efecto de la entrega y diligenciamiento del emplazamiento bajo la Regla 4.4 de Procedimiento Civil. 32 LPRA Ap. V, R. 57.2. Esas acciones tienen en común que, por su origen, propósitos y naturaleza, se legisló un procedimiento ágil y simple para lograr la facilitación del acceso a los tribunales y la celeridad que esos asuntos ameritan.⁹

⁹ *Natal Albelo v. Romero Lugo*, 2021 TSPR 26, en la pág. 7 (Martínez Torres, opinión particular de conformidad).

E. Ley Núm. 129-2020

El régimen de propiedad horizontal se encontraba regulado por la Ley Núm. 104, hasta la reciente promulgación de la Ley Núm. 129-2020. El referido estatuto vigente para la fecha del caso de autos, “adelantó el propósito de armonizar el disfrute de cada apartamento por su titular y las limitaciones a ese disfrute en interés de la colectividad”. *Batista, Nobbe v. Jta. Directores*, 185 DPR 206 (2012); *DACo v. Junta Cond. Sandy Hills*, 169 DPR 586 (2006); *Junta Dir. Cond. Montebello v. Torres*, 138 DPR 150 (1995).

Por ello, se ha dispuesto que el Consejo de Titulares está integrado por todos los titulares y "constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal". 31 LPRA sec. 1293b; *Rivera et al. v. Villafañe González*, 186 DPR 311, 326 (2012). Por su parte, la Junta de Directores constituye el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares y tendrá el deber de "[a]tender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares". 31 LPRA 1293b-4.

En nuestro ordenamiento, la aplicación retroactiva de las leyes únicamente tendrá lugar si la propia ley lo dispone expresamente. Art. 3 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3. No obstante, aun cuando la ley expresamente disponga para su aplicación retroactiva, no podrá menoscabar obligaciones contractuales ni perjudicar derechos adquiridos al amparo de ley anterior. *Id., Clases A, B, C v. PRTC*, 183 DPR 666, 680 (2011). El Tribunal Supremo ha resuelto que la norma encontrada en el Art. 3 del Código Civil, *supra*, “sólo tiene el alcance de una regla general de interpretación de estatutos, por lo que sus disposiciones no constituyen un principio rígido de aplicación absoluta”. *Municipio de Añasco v. ASES*, 188 DPR 307 (2013); *Vélez v. Srio. de Justicia*, 115 DPR 533, 542 (1984). Por tanto, la retroactividad no

es solo la excepción, tiene lugar en circunstancias extraordinarias. *Asoc. Maestros v. Depto. Educación*, 171 DPR 640, 648 (2007).

F. Cosa Juzgada

Como es sabido, la doctrina de cosa juzgada tiene como fuente estatutaria al Artículo 1204 del Código Civil de Puerto Rico, el cual dispone que “[p]ara que la presunción de cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquel en que esta sea invocada, concorra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron”. 31 LPR sec. 3343; *Presidential v. Transcribe*, 186 DPR 263, 273 (2012); *Méndez v. Fundación*, 165 DPR 253, 266-267 (2005). Esa doctrina está fundamentada en consideraciones de orden público; esto es, en el interés del Estado en ponerle fin a los litigios y en proteger a los ciudadanos para que no se les someta en múltiples ocasiones a los rigores de un proceso judicial. *Parrilla v. Rodríguez*, 163 DPR 263, 268 (2004); *Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 DPR 743, 769 (2003); *Pérez v. Bauzá*, 83 DPR 220, 225 (1961). Se procura, de este modo, garantizar la certidumbre y seguridad de los derechos ya declarados, además de evitar gastos adicionales al Estado y a los litigantes. *Presidential v. Transcribe, supra*, pág. 274; *Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón*, 133 DPR 827, 833-834 (1993).

El más Alto Foro aplicando la doctrina al ámbito administrativo ha indicado que:

En el campo del derecho administrativo, la doctrina de cosa juzgada es aplicable en las siguientes vertientes: dentro de la misma agencia; interagencialmente, es decir, de una agencia a otra, y entre las agencias y los tribunales. A pesar de lo anterior, la aplicabilidad de la doctrina a los procesos administrativos no es automática y absoluta.¹⁰

Por otro lado, cabe recalcar que al determinar si procede la defensa de cosa juzgada para evitar el nuevo litigio, debemos examinar “si los hechos y fundamentos de las peticiones son los mismos en lo que afecta a la cuestión planteada”. *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 DPR

¹⁰ *Mun. de San Juan v. Bosque Real S.E.*, 158 DPR 743, 770 (2003) citando a *Pagán Hernández v. UPR*, 107 DPR 720, 733 (1978) (citas omitidas).

753, 765 (1981). Es decir, para evitar que en un pleito posterior se litiguen nuevamente asuntos previamente adjudicados o transigidos, el promovente de la defensa debe demostrar que la cuestión en controversia en el nuevo pleito fue litigada en un caso previo o transigida en ocasión anterior: (1) entre los mismos litigantes y la calidad que lo fueron, (2) sobre las mismas cosas y (3) en virtud de las mismas causas de acción. *Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón*, *supra*, pág. 833; *Pagán Hernández v. U.P.R.*, 107 DPR 720, 732- 733 (1978); *Mercado Riera v. Mercado Riera*, 100 DPR 940, 950 (1972).

III

El primer señalamiento de error requiere que examinemos si el TPI carece de jurisdicción sobre la materia por razón de que la controversia entre las partes requiere que se interpreten algunas disposiciones de la Ley 129-2020, *supra*, que comenzó a regir a partir del 16 de agosto de 2020.

El señor Cabrera Colón fundamenta su alegación en el Artículo 65 de la Ley 129-2020, *supra*, que dispone, "...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".¹¹ En el caso ante nos, como se mencionó anteriormente, dos de los recurridos son titulares comerciales y los otros dos titulares residenciales. El Art. 35 de la Ley 129-2020, reglamenta la impugnación de los acuerdos y las determinaciones del Consejo, así como las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, dicha disposición es idéntica al Art. 15 de la Ley de Condominios número 104 de 1958.¹² El inciso (a) del precitado artículo promueve la reducción del número de querellas ante el foro administrativo al disponer un procedimiento inicial ante los organismos internos del condominio.¹³ Sin embargo, "...las acciones de un titular que

¹¹ Artículo 65 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley 129-2020.

¹² Vigente al momento de los hechos.

¹³ *Pereira Suárez v. Junta Dir. Cond.*, 182 D.P.R. 485 (2011); M.J. Godreau, *La Nueva Ley de Condominios San Juan*, Ed. Dictum, 2003, pág. 40; 31 LPRA §1293(f)(a).

van contra lo establecido en la ley, el reglamento o la escritura matriz, se pueden impugnar mediante acciones judiciales interdictales; incluso, pueden dar lugar a una acción por daños” (énfasis suplido).¹⁴ Art. 15 de la Ley Núm. 104-1958, *supra*.

Así las cosas, el 12 de agosto de 2021, el DACo emitió un Aviso de Interés Público indicando que se encuentra en proceso de adopción del nuevo reglamento de Condominios.¹⁵ Cabe destacar que el Reglamento del Condominio Ponciana no ha sido estipulado por el peticionario, ni ha sido atemperado a la nueva Ley de Condominios.¹⁶ Un análisis minucioso de la norma antes esbozada nos mueve a concluir que el tribunal *a quo* tenía jurisdicción para atender el recurso de *injunctio* en virtud de la Sección 26 del Reglamento Núm. 6728 por lo que no actuó con abuso de discreción y sin jurisdicción el TPI.¹⁷

Adicionalmente, en su primer error, el señor Cabrera Colón sostiene que el TPI incidió al declarar ha lugar la demanda de *injunctio* preliminar y permanente y daños y perjuicios instada en su contra, a pesar de no haber sido emplazado.

Es norma reiterada que, el emplazamiento es el mecanismo mediante el cual el tribunal adquiere jurisdicción sobre la persona del demandado de modo que sus determinaciones puedan ser ejecutadas. Véase *Datiz v. Hosp. Episcopal San Lucas*, 163 DPR 10, 15 (2004). Ello así, ya que a través de dicho mecanismo se le notifica al demandado que se ha entablado una causa de acción en su contra, de forma que pueda asistir al juicio y pueda presentar evidencia a su favor. *Id.*

Del expediente ante nuestra consideración se desprende que la parte recurrida presentó un escrito acreditando el diligenciamiento de las citaciones, con evidencia de su cumplimiento. El TPI en la *Resolución* recurrida indicó que:

¹⁴ Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez, 186 D.P.R. 311, 12 (2012).

¹⁵ DACo, Aviso de Interés Público, (12 de agosto de 2021), <https://www.daco.pr.gov/2021/08/aviso-de-interes-publico/>

¹⁶ Véase Apéndice del Alegato en Oposición, págs. 110-126; Alegato en Oposición, pág. 7.

¹⁷ DACo, Reglamento sobre Condominios, Núm. 6728 sec. 26 (2 de diciembre de 2003).

La orden de este Tribunal se limitó a 'ordenar' una citación para una vista. Un examen de estas citaciones revela que la Orden emitida por este Tribunal está transcrita en la misma citación que se les diligenciara a los demandados, por lo que requerir un papel aparte de notificación de la orden entendemos que no era necesario. Igualmente, de las citaciones diligenciadas se desprende en su contenido, que a los demandados se les notificó la demanda y demanda enmendada, además de su derecho a comparecer a la vista y presentar alegación responsiva. Así surge del formulario en la parte posterior titulado *Constancia del Diligenciamiento*, el cual consta juramentado por un emplazador y desglosa la forma, fecha y lugar en que dichos documentos fueron entregados. Por otro lado, los propios demandados en sus respectivos escritos de desestimación reconocen que el diligenciante les entregó copia de la demanda y citación.¹⁸

Por tanto, concluimos que el TPI adquirió jurisdicción sobre la persona del señor Cabrera Colón. El error alegado no se cometió.

En su segundo señalamiento de error, es la contención del señor Cabrera Colón que erró el Tribunal de Primera Instancia al no cumplir con la Regla 57 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 57, sobre *injunctiões* al no exigir la prestación de una fianza y por alegadamente no haber sido diligenciada en la persona de los codemandados la Orden emitida.¹⁹ No le asiste la razón.

La Regla 57 de las de Procedimiento Civil, *supra*, gobierna la naturaleza, procedimiento y criterios para su expedición. Este recurso "se caracteriza por su perentoriedad, por su acción dirigida a evitar un daño inminente o a restablecer el régimen de ley conculcado por conducta opresiva, ilegal o violenta del transgresor del orden jurídico". *Plaza Las Américas v. N & H*, 166 DPR 631, 643 (2005). Es un remedio judicial que se justifica, en gran medida, por su urgencia, toda vez que se dirige a evitar un daño irremediable para cuya detención no existe otro remedio procesal igual de efectivo y ágil. *Peña v. Federación de Esgrima de P.R.*, 108 DPR 147, 164 (1978).

Este remedio debe concederse únicamente en aquellos casos de clara necesidad y ante la demostración de indudable e intensa violación de

¹⁸ Véase Apéndice del Recurso, pág. 12.

¹⁹ "Surge del expediente electrónico del caso que la parte demandante presentó un escrito acreditando el diligenciamiento de las citaciones, con evidencia de su cumplimiento". Véase Exhibit I del Apéndice del Recurso, pág. 12.

un derecho. *A.P.P.R. v. Tribunal Superior*, 103 DPR 903, 906 (1975). Por tanto, **“la adjudicación en los méritos es apropiada cuando el asunto es una cuestión de derecho y resulta patente que el demandante no puede prevalecer, por lo que el demandado tiene derecho a que sea emitida sentencia desestimatoria”**.²⁰

Surge de los autos que, luego de varias incidencias procesales, el 26 de enero de 2021, se celebró la *Vista de Injunction* mediante videoconferencia en la cual el señor Cabrera Colón indicó que no se podía comenzar la misma porque las partes no tenían *standing*, por lo que el TPI le concedió hasta el 5 de febrero de 2021 a la parte recurrida para presentar su oposición a la solicitud de desestimación presentada por el peticionario.

El señor Cabrera Colón señala que no se puede expedir un *injunction* preliminar sin antes celebrar una vista en la que se les permita a las partes presentar prueba en apoyo de sus posturas y resalta que la Regla 57.4 de las de Procedimiento Civil, *supra*, requiere que no se dicte ninguna orden de entredicho preliminar sin la prestación de una fianza por parte del peticionario.²¹

Como hemos indicado, en el presente caso el TPI emitió una *Resolución* el 23 de febrero de 2021, en la cual declaró No Ha Lugar las mociones de desestimación presentada por los demandados y ordenó la continuación de los procedimientos con la *Vista de Injunction* pautaada para el 26 de febrero de 2021.

Así las cosas, tomando en cuenta que la Orden impugnada es la citación a la primera *Vista de Injunction* y no la concesión de un remedio, no tenía el TPI razón para exigir la prestación de una fianza.

A base de lo anterior, es nuestro parecer que no incidió el foro primario toda vez que el señor Cabrera Colón no cumplió con demostrar que los demandantes no tenían derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de Derecho que se pudiese probar, por lo que procede la

²⁰ José A. Cuevas Segarra, t. V, pág. 1678, *Tratado de Derecho Procesal Civil* (Pubs. J.T.S. 2011).

²¹ Véase Recurso de *Certiorari*, págs.16-18.

continuación de los procedimientos ante el TPI donde, contrario a las alegaciones de Cabrera Colón se le ha dado amplia oportunidad a ser oído.²²

En su tercer señalamiento de error, el peticionario presenta un escueto argumento para su solicitud de que resolvamos que se le debe dar efecto retroactivo a la Ley Núm. 129-2020, *supra*. No obstante, observamos que utiliza lo dispuesto en *Consejo de Titulares v. Williams Hospitality*, 168 DPR (2006), para fundamentar su alegación. En el año 2007 el TSPR e expresó en cuanto a dicha decisión:

[...]

[L]a retroactividad de la Ley Núm. 103 no debe menoscabar los derechos adquiridos bajo una legislación anterior, dado el Artículo 3 de nuestro Código Civil, 31 LPRA.sec. 3. Así lo entendimos en *Consejo Titulares v. Williams Hospitality*, *supra*, pág. 109, donde tuvimos la oportunidad de examinar el concepto “derecho adquirido”:

... el derecho adquirido no puede ser el conjunto de facultades que la ley anterior permitía que los ciudadanos ejercitaran, ya que esto sería el estado de derecho objetivo que la nueva ley intenta cambiar. El derecho adquirido, en cambio, es una situación consumada, en la que las partes afectadas descansaron en el estado de derecho que regía al amparo de la ley anterior. Así, los tratadistas distinguen entre la mera expectativa del derecho y los derechos adquiridos que ya entraron en el patrimonio de los sujetos involucrados.

Surge de nuestra Opinión en *Williams Hospitality*, por ejemplo, que la adquisición del dominio al palio de la ley anterior es un derecho adquirido, mas no las facultades constitutivas de ese derecho. Igualmente, una decisión del Consejo de Titulares aprobada antes de entrar en vigor la Ley Núm. 103 resulta inmune al planteamiento de que su aprobación incumplió los nuevos requisitos procesales, así como la derrota de una propuesta resulta inmune al planteamiento de que se cumplieron esos requisitos.

Podemos concluir, entonces, que la Ley de Condominios aplica prospectiva y retroactivamente a todos los inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal. La antigua Ley de Propiedad Horizontal aplica, a modo de excepción, sólo en cuanto la controversia trabada derive de hechos acaecidos durante su vigencia y que configuren un derecho adquirido.²³

Nuestro examen de la Ley Núm. 129-2020, *supra*, tampoco nos reveló que del texto del estatuto se pudiera inferir una intención legislativa clara para que lo dispuesto en ésta tuviera efecto retroactivo. El historial

²² Véase Recurso de *Certiorari*, pág. 16.

²³ *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 2007 TSPR 132, en las págs. 753-54 (Rodríguez Rodríguez, opinión disidente).

legislativo del P. de la C. 1874, que eventualmente se convirtió en la Ley Núm. 129-2020, no proveyó la información pertinente en cuanto la retroactividad se refiere, La Legislatura no la consideró ni la rechazó expresamente.

Por último, en el cuarto señalamiento de error, debemos examinar si erró el TPI al no resolver que los asuntos llevados a DACo y luego al tribunal son cosa juzgada. Veamos.

Del expediente ante nuestra consideración surge que DACo emitió una *Resolución* en el caso número C-SAN-2020-0007302, *Maricely Hernández Lamberty v. Junta de Directores del Condominio Ponciana*, en la que contrario a lo que intima el Peticionario en su señalamiento de error, no cabe hablar de la doctrina de cosa juzgada. Como conocemos, dicha doctrina exige se cumplan con unos requisitos básicos, como el de perfecta identidad de las cosas.²⁴

La Sec. 3.14 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (LPAU), 3 LPRA sec. 2164, dispone que una resolución final deberá incluir y exponer determinaciones de hecho y conclusiones de derecho. Dicha resolución será emitida dentro de noventa (90) días “después de concluir la vista o después de la presentación de las propuestas determinaciones de hechos y conclusiones de derecho”. 3 LPRA sec. 2164. Este no es el caso ante nos.

Surge de la resolución que alude el peticionario que no se celebró vista, mucho menos se solicitaron determinaciones de hechos.²⁵ Esto, ya que el DACo determinó que no había controversia sobre ningún hecho material. Adicionalmente, la agencia se percató de que no tenía jurisdicción para atender la controversia por haber la Sra. Hernández Lamberty presentado la querrela fuera del término establecido para ello.²⁶ En estos casos, la agencia no tiene discreción para asumir jurisdicción y emitir determinaciones de hechos, ya que no tienen autoridad en ley para ello. Es

²⁴ *Cruz Vélez v. Comisión Estatal de Elecciones*, 2021 TSPR 31, a la pág. 12 (citas omitidas).

²⁵ Véase Exhibit VI del Ap. del Recurso, págs. 63-70.

²⁶ Véase Exhibit VI del Ap. del Recurso, pág. 69.

por ello por lo que las determinaciones de hecho del DACo resultan jurídicamente inexistente o *ultra vires*.

Así las cosas, para que surja una defensa de cosa juzgada es necesario que: primeramente exista una determinación válida, final y firme que adjudique los hechos y resuelva una controversia en sus méritos; que las partes en el primer litigio sean las mismas en el segundo; que en ambos pleitos se trate del mismo objeto o asunto; que en el primer pleito se haya pedido igual remedio que el que se pidió en el segundo, y; que las partes litiguen en la misma calidad en ambos pleitos.

Luego de revisar los argumentos esbozados por el señor Cabrera Colón y los documentos presentados ante nosotros, somos del criterio que no se cumple con los requisitos para que se configure una defensa de cosa juzgada. En la Resolución que emitió el DAco el 10 de septiembre de 2020, la agencia no resolvió la controversia presentada ante sí por entender que estaba impedido al no haber la Sra. Hernández Lamberty presentado la querrela contra el Consejo de Titulares. Adicionalmente, trataba de una controversia distinta ya que ella intentaba impugnar unas actuaciones de los miembros del Consejo de Titulares y la Junta de Directores, mientras que el presente caso la alegación principal se refiere a impugnar la legitimidad de los miembros de la Junta de Directores y el Consejo de Titulares, lo que pudiera conllevar que todos los actos posteriores realizados por estos sean nulos.²⁷

En síntesis, faltando requisitos de las reglas de la identidad de las partes, asuntos y remedios, es forzoso concluir la inaplicabilidad al caso de autos de la doctrina de la cosa juzgada. No cometió error el TPI al descartar la defensa de cosa juzgada en el presente caso.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la Resolución apelada. Se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia y ordenamos

²⁷ Véase Exhibit I del Apéndice del Recurso, pág. 16.

la continuación de los procedimientos mediante la celebración de una *Vista de Injuncion* a la brevedad posible.

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

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