

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL III

MARÍA DEL CARMEN  
SEGARRA VÁZQUEZ

Apelante

v.

HON. INÉS DEL C.  
CARRAU MARTÍNEZ,  
SECRETARIA  
DEPARTAMENTO DE  
JUSTICIA Y OTROS

Apelados

KLAN202101031

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Lares

CIVIL Núm.:  
LR2020CV00167

Sobre: Vicios De  
Construcción e  
Incumplimiento de  
Contrato

Panel integrado por su presidente el Juez Figueroa Cabán, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Ronda Del Toro

**Ronda Del Toro, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de julio de 2022.

Este Recurso de *Apelación* fue presentado el 17 de diciembre de 2021 por María del Carmen Segarra Vázquez, demandante y aquí apelante (en adelante apelante o Sra. Segarra) ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Lares (en adelante TPI). Se recurre contra Sentencia del TPI emitida el 10 de noviembre de 2021 y notificada esa misma fecha, que decreta el archivo, sin perjuicio, de la demanda.

Las partes apeladas (demandadas en TPI) son el Fideicomiso Perpetuo Para las Comunidades Especiales (en adelante fideicomiso o FPCE) y la Oficina Para El Desarrollo Socioeconómico y Comunitario de Puerto Rico (en adelante ODSEC) conjuntamente con la Lcda. Inés del C. Carrau Martínez, entonces Secretaria del Departamento de Justicia y al Lcdo. Luis Carlos Fernández Trinchet, entonces Secretario del Departamento de la Vivienda.

Las partes apeladas han comparecido y la Apelación está perfeccionada para su adjudicación final, lo que aquí hacemos.

**I.**

La apelante reside en el Condominio Terrazas de Lares, Apt. 104, en el Municipio de Lares. Dicho condominio, consta de diecisiete (17) apartamentos y fue denominado Comunidad Especial y se inauguró en el año 2008. El condominio se sometió al Régimen de Propiedad Horizontal. En el mismo residen ancianos, personas mayores de 60 años, personas con algún grado de discapacidad mental, adultos y niños.

Por medio de la Escritura 179 de 19 de mayo de 2008 se dio la Individualización y Compraventa del Apt. 104 por la apelante. En dicha escritura, además, el Departamento de la Vivienda del Gobierno de Puerto Rico, se obligó al cumplimiento de términos y condiciones allí establecidas y en los documentos del Condominio y a cumplir con todos los gastos de mantenimiento.

La apelante reclama se instalen plantas eléctricas para mover aguas negras estancadas, se reparen vicios de construcción, se repare cierta tubería en el Condominio y se evalúen cuáles servicios, programas, ayudas y/o fondos federales están disponibles para esos fines.

Las apeladas Fideicomiso y ODSEC, presentaron Moción de Desestimación por falta de jurisdicción del TPI, el 3 de septiembre de 2021. La apelante se opuso por Moción del 20 de septiembre de 2021. El TPI decretó el archivo sin perjuicio de la demanda por Sentencia del 10 de noviembre de 2021.

El 17 de diciembre de 2021 se presenta este Recurso en el que se señalan los siguientes errores:

A. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE LARES AL APLICAR LA DOCTRINA DE LA JURISDICCION PRIMARIA EXCLUSIVA DE LA LEY 129 DEL

16 DE AGOSTO DE 2020, LEY DE CONDOMINIO DE PUERTO RICO, PUDIENDO CAUSAR UN DAÑO IRREPARABLE A LA SALUD DE LA PARTE DEMANDANTE-APELANTE.

B. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE LARES AL DESESTIMAR EL CASO, EN OPOSICION AL DEBIDO PROCESO DE LEY.

C. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE LARES AL DESESTIMAR EL CASO, SIENDO EL FIDEICOMISO PERPETUO PARA LAS COMUNIDADES ESPECIALES, Y LA OFICINA PARA EL DESARROLLO SOCIOECONOMICO Y COMUNITARIO DE PUERTO RICO, PARTES INDISPENSABLES; Y HABIENDO ELLOS HECHO UNA PROMESA PARA RESOLVER ESTA CONTROVERSIA.

## II.

### A.

Los tribunales de Puerto Rico 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 D.P.R. 223, 230 (1994). 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 D.P.R. 848, 854 (2009), que cita a *ASG v. Mun. San Juan*, 168 D.P.R. 337, 343 (2006). 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. *Íd.*

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil de 2009 faculta a una parte en un pleito a solicitar la desestimación de la reclamación si el tribunal carece de jurisdicción sobre la materia. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 10. 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.

Es norma reiterada que los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción, por lo que están obligados a considerarla aun en ausencia de señalamiento de las partes. *Constructora Estelar v. Aut. Edif. Pub.*, 183 D.P.R.1 (2011), que cita a *S.L.G. Szendry-Ramos v. F. Castillo*, 169 D.P.R. 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 L.P.R.A. Ap. V, R. 10.8; *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 D.P.R., en la pág. 855, que sigue a *Pagán v. Alcalde Mun. de Cataño*, 143 D.P.R. 314, 326 (1997).

Los tribunales tienen el deber ineludible de auscultar su propia jurisdicción, pero los tribunales apelativos pueden examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, pues la falta de jurisdicción sobre la materia puede **plantearse en cualquier etapa del procedimiento**, por cualquiera de las partes o por el tribunal *motu proprio*. *Vázquez v. A.R.P.E.*, 128 D.P.R. 513, 537 (1991), que cita a *Rodríguez v. Registrador*, 75 D.P.R. 712, 716 y 726 (1953), y a *López Rivera v. Autoridad de Fuentes Fluviales*, 89 D.P.R. 414, 419 (1963).

## B.

Entre las doctrinas de abstención judicial figura la doctrina de jurisdicción primaria de génesis jurisprudencial. Esta establece un sistema de prelación jurisdiccional mediante el cual se determina si será la agencia administrativa o el tribunal el foro que atenderá inicialmente una reclamación. *Aguilú Delgado v. P.R. Parking System*, 122 D.P.R. 261, 266 (1988); *E.L.A. v.*

12,974.78 Metros Cuadrados, 90 D.P.R. 506, 511 (1964). La doctrina de jurisdicción primaria consiste en dos vertientes: la jurisdicción primaria exclusiva y la jurisdicción primaria concurrente. *Rivera Ortiz v. Mun. de Guaynabo*, 141 D.P.R. 257, 267 (1996); que cita a *Paoli Méndez v. Rodríguez*, 138 D.P.R. 449, 469 (1995).

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). Debe 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.*

### C.

La jurisdicción es el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir casos y controversias. *Allied Management Group, Inc. v. Oriental Bank*, 204 DPR 374(2020). Es por eso por lo que, la falta de jurisdicción de un tribunal incide directamente sobre el poder mismo para adjudicar una controversia. *Íd.* De ese modo, la ausencia de jurisdicción trae varias consecuencias, tales como el que no sea susceptible de ser subsanada; las partes no puedan conferírsela voluntariamente a un tribunal como tampoco

puede este arrogársela; conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos; impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; obliga a los tribunales apelativos a examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal motu proprio. *Íd.*

**D.**

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.

En 2020 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*.

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 en lo pertinente y citamos:

“...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 TPI, por haberse declarado sin jurisdicción y desestimar la demanda de título.

La Ley 129-2020, *supra*, establece que la jurisdicción para la impugnación de este tipo de controversias en un condominio residencial será primaria y exclusiva del DACo y no del Tribunal de Primera Instancia. Como corolario de lo anterior, resolvemos que los errores reclamados no se cometieron, 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 de Apelaciones.

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones