

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

ORLANDO RODRÍGUEZ  
APONTE; ORLANDO  
RODRÍGUEZ Y SU  
ESPOSA HILDA APONTE  
Y LA SOCIEDAD LEGAL  
DE GANANCIALES  
COMPUESTA POR  
AMBOS

Apelante

v.

CONSEJO DE TITULRES  
COND. EL DORADO, ET  
ALS

Apelada

JOSÉ RAMÓN  
CUADRADO DÍAZ, ET  
ALS

Tercero Demandado-  
Apelada

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

Caso Núm.:  
BY2021CV00106  
(401)

KLAN202200073

Sobre:  
INCUMPLIMIENTO  
DE CONTRATO;  
SENTENCIA  
DECLARATORIA;  
DAÑOS Y  
PERJUICIOS

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto.

Grana Martínez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de marzo de 2022.

Los apelantes, Orlando Rodríguez Aponte, Hilda Aponte y su sociedad legal de gananciales solicitan que revoquemos la Sentencia en la que el Tribunal de Primera Instancia desestimó la demanda por estos presentada contra el Consejo de Titulares del Condominio El Dorado Club, Compañía de Administración A, Fulano de Tal, por sí y como presidente de la Junta de Condómines, United Surety and Indemnity Company; MAPFRE y otros.

El apelado, Consejo de Titulares del Condominio El Dorado Club y la apelada, United Surety & Indemnity Company, presentaron por separado sus respectivos alegatos en oposición al recurso.

**I**

Los hechos procesales pertinentes a la controversia planteada son los siguientes.

Los apelantes presentaron una demanda sobre sentencia declaratoria, incumplimiento de contrato y daños y perjuicios contra el Consejo de Titulares. Los demandantes alegaron que, para la fecha del Huracán Irma y el Huracán María, eran titulares del Condominio y sus propiedades estaban aseguradas por MAPFRE. No obstante, consta en la demanda que vendieron sus respectivas propiedades en enero y marzo de 2019 y que, posterior a la venta de los apartamentos, en el verano de ese año, la aseguradora pagó 2.5 millones de dólares para la reparación de las unidades individuales y áreas comunes. Los demandantes reclamaron el derecho a recibir la compensación que corresponde a los daños que sufrieron sus apartamentos. Además, cuestionaron la legalidad de las actuaciones del Consejo de Titulares en el proceso de negociación con la aseguradora y expresaron su desacuerdo con los cálculos de la compensación que debía recibir cada apartamento. La parte apelante solicitó una compensación por los daños sufridos en sus apartamentos y los daños y perjuicios que le ocasionó la negligencia del Consejo de Titulares.

El Consejo de Titulares presentó una reconvencción y trajo como terceros demandados a los actuales titulares de los apartamentos.

United Surety & Indemnity Company, en adelante USIC, solicitó la desestimación de la demanda. La aseguradora alegó que los demandantes no tienen legitimación activa, porque no son titulares de un apartamento en el condominio. Además, adujo que la jurisdicción sobre la materia pertenece a DACo.

Por su parte, el Consejo de Titulares presentó una moción de sentencia sumaria en la que cuestionó la legitimación activa de los

demandantes. El apelado alegó que la legitimación activa para cuestionar las determinaciones del Consejo de Titulares es exclusiva de los titulares del inmueble. No obstante, adujo que los demandantes no tienen legitimación activa porque, para la fecha de las negociaciones con la aseguradora, no eran titulares del condominio. El apelado argumentó que los apelantes no tienen una causa en su contra, porque el asegurado en la póliza es el Consejo y no los titulares en su carácter personal.

Los terceros demandados, los esposos Cuadrado Caraballo, se unieron a los planteamientos de desestimación y sentencia sumaria y reclaman la compensación del seguro porque son los titulares actuales del inmueble.

Los apelantes se opusieron a las mociones de sentencia sumaria presentadas por el Consejo de Titulares y los esposos Cuadrado Caraballo. La parte demandante alegó que la Junta de Directores del Condominio cometió fraude porque no utilizó correctamente el dinero recibido del seguro y no le pagó la cantidad que reclaman suya. Por otro lado, argumentó que los esposos Cuadrado Caraballo incumplieron con la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

Así las cosas, el TPI desestimó la demanda, concluyendo que DACo tiene la jurisdicción primaria exclusiva para atender las controversias entre los titulares y la Junta de Directores, el Consejo de Titulares o el agente administrador de un condominio. No obstante, advirtió que los demandantes no son titulares, porque según alegaron en la demanda vendieron sus respectivos apartamentos en el mes de enero y marzo de 2019.<sup>1</sup> El foro apelado

---

<sup>1</sup> Según constatado en SUMAC, en la *Moción en Oposición*[...] de 7 de septiembre de 2021, Anejo Declaración Jurada de Elimarie Sofía Escalante, se hace constar que esta adquirió el Apt. 2101 del señor Orlando Rodríguez Aponte mediante Escritura de Compraventa el 22 de enero de 2019. Así también, en la *Moción de Sentencia Sumaria Parcial* de 10 de agosto de 2021, Anejo 11, Compraventa Camino Largo Corp. adquirió el Apt. 1501 el 6 de marzo de 2019.

citó *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407 (2012), donde se resolvió que la Ley del Condominio delegó a DACo la jurisdicción primaria exclusiva sobre aquellas reclamaciones relacionadas a la administración del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal; la impugnación de los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, actuaciones u omisiones del Director o de la Junta de Directores sobre la administración de inmuebles que comprendan por los menos un apartamento destinado a vivienda.

El foro primario también desestimó la reconvención y la demanda de tercero, porque eran accesorias a la demanda, o sea, dependían del resultado al que llegara DACo y precisaba eliminar el riesgo de determinaciones contradictorias entre ambos foros. En fin, el TPI dictó la sentencia apelada en la que desestimó la totalidad del pleito, concluyendo que DACo tenía jurisdicción primaria exclusiva sobre la materia.

La parte apelante presentó oportunamente una moción de reconsideración y/o determinaciones de hechos adicionales. El TPI denegó la reconsideración.

Inconforme, la apelante presentó este recurso en el que hace los señalamientos de errores siguientes:

Erró el Tribunal al desestimar el caso por entender que la jurisdicción es del Departamento de Asuntos al Consumidor aun cuando determinó que los demandantes no son titulares.

Erró el Tribunal al desestimar el caso y la demanda contra tercero por jurisdicción exclusiva de DACO aun cuando el Consejo de Titulares mediante demanda contra terceros le reclama a titulares actuales.

Erró el Tribunal al no aplicar las excepciones a la doctrina de agotamiento de remedios administrativos.

Erró el Tribunal al no aplicar el Reglamento de DACO Reglamento Núm. 6728 sobre Condominio vigente.

Erró el Tribunal al infringir la Regla 1 de Procedimiento Civil al desestimar en una etapa avanzada del caso con varias determinaciones dictadas ya finales y todas las

controversias presentadas por escrito ante la consideración del magistrado.

Erró el Tribunal al ordenar eliminar una moción radicada, por entender que su contenido era prueba de referencia Docker 110. En esta constaban las certificaciones de cubiertas en favor del demandante, declaraciones juradas e informe del consultor de seguros sobre cubierta y condiciones de la póliza.

## II

### A.

#### **Jurisdicción Primaria Concurrente y Exclusiva**

La jurisdicción es el poder o autoridad de un tribunal para considerar y decidir los casos ante su consideración. *Administración de Terrenos de Puerto Rico v. Ponce Bayland Enterprises, Inc.*, 207 DPR 586, 600 (2021); *Firstbank Puerto Rico v. Registradora de la Propiedad de Ponce*, 2021 TSPR 135; *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 854 (2009); *Gearheart v. Haskell*, 87 DPR 57, 61 (1963).

El Poder Judicial del Estado Libre Asociado de Puerto Rico constituye un sistema judicial unificado en lo concerniente a jurisdicción, funcionamiento y administración. Art. V, Sec. 2, Const. ELA, LPRA, Tomo 1. Quiere esto decir que los tribunales de Puerto Rico tienen jurisdicción general, salvo que este limitado por asuntos de competencia o por la materia. *Administración de Terrenos de Puerto Rico v. Ponce Bayland Enterprises, Inc.*, supra. La limitación a la autoridad de los tribunales para atender y resolver una controversia sobre un aspecto legal puede originarse de la Constitución o impuesta por el Estado mediante legislación.

La ausencia de jurisdicción sobre la materia no es susceptible de ser subsanada. Las partes no pueden voluntariamente conferirle al tribunal jurisdicción sobre la materia. El tribunal tampoco puede arrogársela. La falta de jurisdicción sobre la materia conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos e impone a los tribunales el deber ineludible de auscultar su propia jurisdicción.

Los tribunales apelativos están obligados a examinar la jurisdicción sobre la materia del foro de donde procede el recurso. Incluso la falta de jurisdicción de la materia puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento a instancias de las partes o por el tribunal *motu proprio*. Cuando un tribunal determina que no tiene jurisdicción sobre la materia, solo puede así declararlo y desestimar el caso. *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al*, 204 DPR 89, 101-102 (2020); *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 122 (2012); *González v. Mayagüez Resort & Casino*, *supra*, pág. 855.

Como parte del derecho administrativo convergen las doctrinas de jurisdicción primaria y agotamiento de remedios administrativos. Ambas, doctrinas de creación judicial. La doctrina de la jurisdicción primaria es una doctrina de abstención judicial que persigue lograr uniformidad y congruencia de las decisiones en el campo del derecho administrativo. Esto por entender que, recurriendo en primera instancia a la agencia encargada de implantar la política pública de su ley habilitadora, permitía el desarrollo racional de la norma en base a su especialización y el conocimiento producto de la experiencia. D. Fernández Quiñones, *Derecho administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme*, 3da ed., Colombia, Ed. Forum, 2013, Sec. 8.3, pág. 562. En tales casos, hay jurisdicción concurrente entre la agencia y los tribunales, pero este último, cede la suya ante la ventaja de obtener la sabiduría del ente administrativo especializado.

Ahora bien, la doctrina de la jurisdicción primaria tiene, a su vez, dos vertientes. La primera es la jurisdicción primaria concurrente, que permite que la reclamación se inicie en el foro administrativo o el judicial. Como anticipamos, en estos casos, el tribunal cede la primacía a la agencia, debido a su conocimiento especializado sobre el asunto objeto de la reclamación. *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al*, *supra*, págs. 102-103. De hecho, el

Tribunal Supremo de Estados Unidos ha expresado que la aplicación de la doctrina no implica que el ejercicio de jurisdicción del Tribunal ha sido eliminado, sino meramente aplazado o “pospuesto”. *Ortiz v. Panel F. E. I.*, 155 DPR 219, 243 (2001); *U.S. v. Philadelphia Nat. Bank*, 374 U.S. 321, 353 (1963). La segunda vertiente se refiere a los casos en que la Ley establece que el foro administrativo tendrá jurisdicción inicial exclusiva para entender en la reclamación.

En estos casos, la jurisdicción primaria concurrente no aplica en estos casos, porque la propia ley aclara que no existe. La jurisdicción primaria exclusiva o estatutaria es un mandato legislativo y no una norma de índole jurisprudencial. Por esa razón, cuando la jurisdicción primaria es exclusiva de la agencia, los tribunales no tienen autoridad alguna para atender las reclamaciones en primera instancia. *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al.*, supra, págs. 103-104. La jurisdicción primaria exclusiva comprende situaciones en que el estatuto implica que no existe jurisdicción concurrente, sino que establece una jurisdicción exclusiva. *SLG Semidey Vázquez v. ASIFAL*, 177 DPR 657, 677 (2009); *Hipólito Rivera Ortiz v. Municipio de Guaynabo*, 141 DPR 257, 268 (1996).

Aunque la designación de la jurisdicción primaria exclusiva debe ser clara y precisa, el legislador no siempre ha usado el término exclusivo. Al determinar si un estatuto provee o no jurisdicción exclusiva al foro administrativo, es necesario evaluar si así ha sido dispuesto expresamente en la ley o surge de esta por implicación necesaria. Puntualizamos que la jurisdicción exclusiva no evita la revisión judicial, solamente la pospone hasta tanto el organismo administrativo emita su determinación final. Ahora bien, a pesar de lo antes dicho, la jurisdicción primaria del foro administrativo puede ceder ante un planteamiento de violación a derechos

constitucionales. *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al*, supra, pág. 104; *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc.*, 179 DPR 391, 405 (2010).

La evaluación de si una agencia tiene jurisdicción sobre un asunto en particular, requiere analizar el poder que la Asamblea Legislativa le delegó. Para efectuar este análisis, las leyes deben interpretarse a base de la intención legislativa. El sentido atribuido tiene que ser cónsono con el resultado que pretendió el legislador. La interpretación de la ley debe ser conforme a la intención legislativa, la política pública y el interés social que la inspira. Las agencias solo pueden llevar a cabo las funciones que se le encomendaron legislativamente, las que surgen de su actividad o encomienda y únicamente pueden ejercer los poderes que son indispensables para llevar a cabo sus deberes y responsabilidades. *Ayala Hernández v. Consejo de Titulares*, 190 DPR 547, 559, 561 (2014).

## **B.**

### **Legitimación Activa**

La justiciabilidad requiere la existencia de un caso o una controversia real para que los tribunales puedan ejercer válidamente el poder judicial. *Ramos Rivera v. García García*, 203 DPR 379, 393-394 (2019).

No se considera una controversia justiciable cuando: “(1) se procura resolver una cuestión política; (2) una de las partes carece de legitimación activa; (3) hechos posteriores al comienzo del pleito han tornado la controversia en académica; (4) las partes están tratando de obtener una opinión consultiva, o (5) se intenta promover un pleito que no está maduro”. *Ramos Rivera v. García García*, supra.

Por legitimación activa se entiende la capacidad de una parte para realizar con eficacia actos procesales como parte litigante y comparecer como demandante. Esta requiere que la parte tenga una



capacidad individualizada y concreta 'en la reclamación' procesal. Ahora bien, no todo el que tiene 'capacidad para demandar' tiene 'acción legitimada' en un pleito específico. En cada pleito, además de 'capacidad para demandar', la parte interesada deberá demostrar que tiene un 'interés legítimo[?]. *Co. Opticos de P.R. v. Vani Visual Center*, 124 DPR 559, 563 (1989); Serrano Geyls, *Derecho Constitucional de Estados Unidos y Puerto Rico*, San Juan, Ed. C. Abo. P.R., 1986, Vol. I, pág. 13. Es un mecanismo de autolimitación y de prudencia judicial que persigue asegurar que el que presenta una acción en el tribunal tiene tal interés en el mismo que, con toda probabilidad, habrá de proseguir su causa de acción vigorosamente y habrá de traer a la atención del tribunal las cuestiones en controversia. *Co. Opticos de P.R. v. Vani Visual Center*, supra, pág. 564; *Hernández Agosto v. Romero Barceló*, 112 DPR 407, 413 (1982).

En ocasiones, los requisitos de acción legitimada han sido interpretados de forma flexible, para evitar cerrar las puertas de los tribunales a personas y entidades que han sido adversamente afectadas por actuaciones del Estado o de entidades particulares y que presentan reclamaciones que pueden ser debidamente atendidas por el foro judicial. *Co. Opticos de P.R. v. Vani Visual Center*, supra; *Salas Soler v. Srio. de Agricultura*, 102 DPR 716 (1974); *Cerame-Vivas v. Srio. de Salud*, 99 DPR 45 (1970); *Asociación de Maestros v. Pérez, Gobernador Int.*, 67 DPR 848 (1947). Cuando la causa de acción presentada es en contra de agencias y funcionarios gubernamentales, los tribunales interpretarán los criterios de la legitimación activa de manera flexible y liberal, y el análisis de las alegaciones se debe hacer de la manera más favorable y liberal para el promovente del litigio. *Ramos Rivera v. García García*, supra, pág. 395; *Bhatia Gautier v. Gobernador*, 199 DPR 59, 69-70 (2017).

El principio rector es que el tribunal ejercitará su discreción en uno u otro sentido, dependiendo de la trascendencia del derecho afectado y la importancia de los intereses en conflicto. *Zachry International v. Tribunal Superior*, 104 DPR 267, 273 (1975). Cuando se cuestiona la legitimación de una parte al contestar la demanda, debemos asumir que las alegaciones son ciertas y evaluar su causa de acción de la manera más favorable para el demandante. *Warth v. Seldín*, supra, pág. 356; *Co. Opticos de P.R. v. Vani Visual Center*, supra; *Col. Peritos Elec. v. A. E. E.*, 150 DPR 327, 332 (2000).

Ante la falta de una ley que expresamente confiera legitimación activa, una parte demandante la posee si cumple con los requisitos siguientes, que: (1) ha sufrido un daño claro y palpable; (2) el referido daño es real, inmediato y preciso, y no abstracto o hipotético; (3) existe conexión entre el daño sufrido y la causa de acción ejercitada, y (4) la causa de acción surge bajo el palio de la Constitución o de una ley. *Ramos Rivera v. García García*, supra, pág. 395; *Col. Peritos Elec. v. A. E. E.*, 150 DPR 327, 331 (2000); *Hernández Torres v. Hernández Colón*, 131 DPR 593, 599 (1996).

### C.

#### **La Ley de Condominios**

La Ley de Condominios establece los mecanismos para tramitar los conflictos inevitables que dimanen del *modus vivendi* de un condominio. También pormenoriza la estructura organizacional del gobierno interno, cuyo organismo rector deliberativo es el Consejo de Titulares. Este cuerpo, a su vez, está regido por la Ley de Propiedad Horizontal,<sup>2</sup> la escritura matriz y el

---

<sup>2</sup> Posteriormente enmendada por la Ley de Condominios de 2003.

reglamento. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, supra, pág. 417 (2012).<sup>3</sup>

La Asamblea legislativa delegó ciertos deberes y facultades a la Junta de Directores como el órgano ejecutivo de la comunidad de titulares o el Consejo de Titulares. Por esa razón, el legislador le delegó: (1) atender 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; (2) atender la conservación del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias; (3) adoptar las medidas necesarias dando inmediata cuenta al Consejo respecto a las reparaciones extraordinarias; (4) cumplir y hacer cumplir las disposiciones de este capítulo, del reglamento y de los acuerdos del Consejo de Titulares, entre otras. 31 LPRÁ § 1293b-4;<sup>4</sup> *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, supra, págs. 417-418.

Por su parte, el Artículo 42 de la Ley de Condominios de 2003, 31 LPRÁ sec. 1293f, regía las impugnaciones de los acuerdos del Consejo de Titulares, de las determinaciones, omisiones o actuaciones del director o de la Junta de Directores y del titular que somete el inmueble al régimen, entre otros. Este artículo establecía el foro adecuado y con jurisdicción para presentar las distintas acciones de impugnación al amparo del régimen de propiedad horizontal. Según dicho artículo, las impugnaciones presentadas por los titulares de apartamentos destinados a viviendas tenían que presentarse ante el Departamento de Asuntos del Consumidor. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, supra, págs.418-419.

El legislador hizo una distinción entre condominios dedicados a uso comercial no residencial y aquellos en los que por lo menos

---

<sup>3</sup> La opinión citada fue resuelta durante la vigencia de la Ley de Condominios. Ley Núm. 103-2003, derogada por la Ley Núm. 129-2020.

<sup>4</sup> Actualmente derogada por la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, pero vigente a la fecha de los hechos ante nuestra consideración.

existe un apartamento dedicado a vivienda. Esta distinción es importante, porque de ella depende la jurisdicción del foro donde se presentarán las impugnaciones de los titulares. Las acciones relacionadas a edificios comerciales serían presentadas en el tribunal. Los titulares de condominios dedicados a vivienda ventilarían sus impugnaciones en el DACo. *Ayala Hernández v. Consejo de Titulares*, supra, págs. 563, 565.

Precisamente, DACo fue creado con el propósito primordial de vindicar e implementar los derechos del consumidor. 3 LPRA § 341. Se concibió como una agencia especializada con personal profesional y técnico altamente competente para cumplir con esos propósitos de forma agresiva y firme. El legislador creó esa agencia para facilitarle al consumidor la protección de sus derechos, mediante un vehículo procesal ágil, eficiente y costo efectivo. El ámbito jurisdiccional del DACo se amplió para atender asuntos relativos a la Ley de Condominios. La agencia creó una división especial para atender exclusivamente todo lo concerniente a los condominios en los que existe por lo menos un apartamento dedicado a vivienda. El legislador expresó su intención clara de atender prontamente las querellas de los titulares de apartamentos y las presentadas por la Junta de Directores al amparo de leyes especiales. *Ayala Hernández v. Consejo de Titulares*, supra, págs. 563, 565.

No obstante, eso no implica que la jurisdicción del DACo se extiende a toda posible causa de acción de un condominio sometido al régimen de propiedad horizontal. A estos efectos, ha sido resuelto que la agencia no tiene la jurisdicción para dirimir reclamaciones o acciones entre titulares o que han sido presentadas por el director o por la Junta de Directores en representación del Consejo contra un titular. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, supra, págs. 420, 421.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha hecho alusión a ese principio en situaciones en las que es evidente que cierto tipo de acción está fuera de la jurisdicción del DACo. Así ha resuelto que DACo no tiene jurisdicción para atender controversias sobre actos que no son de índole voluntaria o que trasciendan los intereses personales y privados de los titulares. *Ayala Hernández v. Consejo de Titulares*, supra, págs. 569-570; *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, 169 DPR 643, 662 (2006).

Durante el proceso de aprobación de la Ley de Condominios del año 2003 se resaltó el peritaje del DACo para atender las controversias presentadas por los titulares de apartamentos residenciales sometidos al régimen de propiedad horizontal. El legislador autorizó a la agencia a adoptar un reglamento para adjudicar las querellas ante su consideración. La agencia promulgó el Reglamento Conjunto Núm. 6728, mediante el que reguló su jurisdicción. *Ayala Hernández v. Consejo de Titulares*, supra, págs. 565-567.

La Sección 26 de ese Reglamento establece que: (1) cualquier titular o grupo de titulares de condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, podrá impugnar en esa agencia; (2) cualquier acuerdo, determinación, omisión, o actuación del Consejo de Titulares, del Director o de la Junta de Directores, presidente o del secretario de la Junta de Directores o de la persona que someta el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal; (3) mientras este sea el administrador interino del Condominio y del Síndico; (4) 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 (5) cuando dicho acuerdo, determinación, omisión o actuación sea contraria a la ley, la escritura de constitución al Régimen de Propiedad

Horizontal, al Reglamento del Condominio y el Reglamento del DACo.

No obstante, fueron excluidos de la jurisdicción del DACo, las reclamaciones: (1) contra el agente administrador, (2) sobre condominios de uso exclusivamente comercial o profesional, (3) en condominios donde existe por lo menos una unidad de vivienda, pero la querrela la presentó el titular o grupo de titulares de un apartamento no residencial. La jurisdicción en estos casos corresponderá al Tribunal de Primera Instancia. El Departamento solo atenderá reclamaciones del titular o grupo de titulares que sean propietarios de las unidades residenciales. Sección 26 del Reglamento sobre Condominios.

Igualmente, mediante el Reglamento quedaron excluidas de la jurisdicción del DACo: (1) las reclamaciones en que se cuestionan cláusulas de la escritura matriz o el reglamento inscrito en el Registro de la Propiedad,<sup>5</sup> (2) las querellas entre titulares y (3) las reclamaciones del Consejo de Titulares o de la Junta de Directores contra uno o varios titulares o residentes del condominio. La jurisdicción en esos casos es del Tribunal de Primera Instancia. Sección 26 del Reglamento sobre Condominios.

La Ley de Condominios encomendó al Departamento de Asuntos del Consumidor la rápida adjudicación de los reclamos de los condómines, relativos a la administración del edificio. El legislador confirió a ese organismo administrativo la jurisdicción exclusiva para entender en las impugnaciones de: (1) los acuerdos del Consejo de Titulares, (2) las determinaciones, actuaciones u omisiones del Director o de la Junta de Directores, relacionadas con la administración de inmuebles que comprendan por lo menos un

---

<sup>5</sup> Esta disposición fue modificada en *Ayala Hernández v. Consejo Titulares*, supra, en el que el Tribunal Supremo de Puerto Rico concluyó que la propia Ley de Condominios, supra, otorgaba jurisdicción a DACo para atender una querrela en la cual se pretendía impugnar un reglamento de un Condominio, aunque dicho reglamento estuviese inscrito en el Registro de la Propiedad.

apartamento destinado a vivienda. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, supra, pág. 420; *Amill v. J. Dir. Cond. Pumarada*, 156 DPR 495, 500 (2002).

Los titulares, mediante acuerdo de quienes representen la mayoría, podrán asegurar contra riesgos el inmueble para cubrir las áreas comunes generales, procomunales y limitadas de éste, así como otros riesgos para beneficio común de los titulares, sin perjuicio del derecho que asiste a cada uno para asegurar por su cuenta y beneficio propio su apartamento. El titular que tenga un seguro particular para su apartamento, o que haya saldado su hipoteca, no queda exonerado de pagar la parte proporcional de cualquier seguro comunal adoptado por el Consejo de Titulares. ... 31 LPRA 1293 (g).

El Artículo 44 de la derogada Ley Núm. 103, 31 LPRA sec. 1293 h, regulaba la aplicación del seguro en los casos de siniestros. El legislador confirió a la Junta de Directores la facultad de preparar un plan para distribuir los fondos para la reconstrucción con las cantidades específicas que habrán de destinarse a cada apartamento conforme a las tasaciones realizadas y a las restantes áreas comunes del inmueble. No obstante, sería el Consejo de Titulares quien decidiría finalmente, por voto mayoritario, todo lo relacionado a la indemnización. La Ley aprobada en el año 2020 también confiere al Consejo de Titulares la facultad de decidir finalmente, mediante mayoría de votos, todo lo relacionado a la indemnización. Artículo 63, 31 LPRA sec. 1923(h).

La Ley Núm. 129, supra, al igual que la derogada Ley Núm. 103, reconoce que el Consejo de Titulares tiene la autoridad suprema sobre la administración del inmueble sometido a propiedad horizontal. Artículo 48 de la Ley Núm. 129, supra, 31 LPRA sec. 1922(t). La nueva ley también reconoce la jurisdicción primaria y exclusiva del DACo para atender la impugnación de las acciones de

la Junta de Directores, el Administrador Interino y los acuerdos y determinaciones del Consejo de Titulares, presentadas por los dueños de apartamentos en condominios con al menos un apartamento de uso residencial. Artículo 65 de la Ley Núm. 129, *supra*, 31 LPRA sec. 1923(j). DACo tendrá una división especial de adjudicación de querrela para atender todo lo relacionado a condominios en los que exista al menos un apartamento dedicado a vivienda. El Secretario nombrará el personal necesario para la pronta atención de las querrelas presentadas por los titulares de apartamentos contra el Consejo de Titulares, o Agente Administrador o la Junta de Directores. Artículo 66 de la Ley Núm. 129, *supra*, 31 LPRA sec. 1923(k).

**D.**

*Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, 169 DPR 643, 659-661 (2006)

Los hechos atendidos por el Tribunal Supremo de Puerto Rico mediante esta opinión son los siguientes. El Consejo de Titulares demandó por daños y perjuicios al exagente administrador del Condominio y la expresidenta de la Junta de Directores. El demandante alegó que los demandados cometieron negligencia y malversaron fondos de la comunidad.

Los demandados solicitaron la desestimación porque DACo tenía la jurisdicción exclusiva para atender la controversia. El Consejo se opuso porque la jurisdicción exclusiva de DACo era para atender las acciones de los titulares contra la Junta de Directores o el Consejo de Titulares. Según el demandante, DACo tenía jurisdicción primaria exclusiva para atender las reclamaciones del Consejo de Titulares contra los antiguos directores en su carácter personal.

EL TPI se negó a desestimar. El Tribunal de Apelaciones revocó al TPI, porque entendió que el DACo poseía jurisdicción



exclusiva para atender la reclamación contra los pasados miembros de la antigua Junta de Directores.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico resolvió que el estado de derecho no extendió la jurisdicción exclusiva del DACo a reclamaciones en las que el Consejo de Titulares cuestiona las actuaciones de la antigua Junta de Directores por negligencia en el desempeño de sus funciones. El tribunal concluyó que la jurisdicción exclusiva del DACo se extiende a las reclamaciones contra la Junta de Directores en funciones. Sostuvo que Ley de Propiedad Horizontal del año 2003 y su antecesora son claras al disponer que DACo posee jurisdicción exclusiva sobre las reclamaciones presentadas por los titulares para impugnar las determinaciones de la Junta de Directores. Según el Tribunal Supremo, la presentación de la reclamación, luego de la incumbencia de los demandados es entre titulares, sobre la cual DACo no tiene la jurisdicción exclusiva. El tribunal advirtió que DACo no poseía jurisdicción exclusiva, a pesar de que la conducta que se imputaba a los demandados ocurrió mientras actuaban como miembros de la Junta de Directores, debido a que el legislador no le confirió autoridad para entender en demandas o reclamaciones del Consejo de titulares contra otros titulares. *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, supra, págs. 669-670.

Declaró que, la falta de jurisdicción de DACo se circunscribe a que el Consejo le reclama a un grupo de titulares—ex miembros de una antigua Junta de Directores—en su carácter personal por sus actuaciones u omisiones negligentes mientras ocuparon sus puestos directivos. Como esa situación no se encuentra estatuida dentro de los artículos que le confieren jurisdicción exclusiva a DACo, resolver lo contrario sería decretar la carencia de jurisdicción de los tribunales, sin que el legislador lo haya establecido mediante

un lenguaje claro y sin ambages. *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, supra, pág. 671.

### III

Los errores planteados se circunscriben a determinar, si el TPI erró al desestimar el caso, debido a que la jurisdicción exclusiva sobre la materia pertenece al DACo. Particularmente cuando la parte que reclama no es titular por haber vendido a otro su propiedad en el condominio.

La parte apelante no tiene razón. Concluimos que el foro apelado no erró al desestimar la demanda, aunque entendemos que por fundamentos distintos a los allí consignados.

Coincidimos en que DACo es el organismo administrativo con jurisdicción primaria exclusiva sobre la materia para atender las impugnaciones de las decisiones del Consejo de Titulares y la Junta de Directores, **presentadas por los propietarios** de un edificio sujeto al régimen de propiedad horizontal en el que al menos un apartamento esté dedicado a vivienda. El legislador designó la jurisdicción primaria exclusiva del DACo de forma clara y precisa en la Ley Núm. 103 y lo ratificó en la Ley Núm. 129. Según hemos enfatizado, la jurisdicción de DACo, en estas circunstancias, se encuentra atada al requisito de ser propietario de un apartamento sujeto al régimen de propiedad horizontal.

Las alegaciones de la demanda están basadas en cuestionamientos a las acciones y decisiones del Consejo de Titulares, por lo cual parecerían ser materia de la jurisdicción primaria exclusiva del DACo. Sin embargo, como hemos expresado, los apelantes no son titulares de apartamentos.

La parte demandante alegó que:

[...]

7. Actualmente el Consejo y la Administración realizaron unos cálculos ilegales y negligentes de lo que le correspondería a cada apartamento ofreciéndole

y/o pagándole a los dueños individuales cantidades menores a los que les correspondería. A los aquí demandantes se niegan a pagar no obstante ser los asegurados bajo la póliza al momento de la pérdida.

8. El Consejo, su asesora y la administración invirtió y desembolsó dinero para arreglos de lo pagado por la póliza que no le correspondía y que tenía que ser sufragados del fondo general y/o reserva.

9. Esta acción negligente e ilegal de la Junta de Condómines, el Consejo y la Compañía de Administración ha causado daños a las aquí comparecientes y el desembolso de forma negligente de miles de dólares por concepto de arreglos que correspondían al fondo y/o de reserva.

10. El Consejo, la administración y sus asesores se han negado a pagar los daños de los apartamentos 1501 y 2101 a los asegurados bajo la póliza, los aquí demandantes.

[...]

12. El control, administración del condominio y la utilización de métodos de desembolso está a cargo de los codemandados y estos fueron negligentes por lo cual responden solidariamente de lo aquí reclamado. La situación fue discutida a cabalidad con la compañía de administración y sus asesores quienes negligentemente se han negado a pagar los ajustes y compensaciones bajo la póliza a los asegurados bajo la póliza.

[...]

14. De la misma forma y en contra de lo autorizado por el reglamento, la administración y la junta han desprovisto de los fondos a todos los dueños, de apartamentos y/o dueños que vendieron sus unidades posteriores a la fecha del evento asegurado.

El Artículo 42 de la Ley de Condominios expresamente dispone quién será el objeto del seguro, claro está, sin perjuicio del derecho que asiste a cada titular para asegurar por su cuenta y beneficio propio su apartamiento.

El mismo apelante en su Demanda alega que tenían sus propiedades y eran asegurados bajo la póliza de MAPFRE Insurance 20006761; vendieron sus respectivos apartamentos aproximadamente para enero 2019 y marzo del 2019 respectivamente; según la compensación ajustada, MAPFRE sería \$26,966.00 para el apartamento 15-01 y \$34,688.00 para el apartamento 21-01. Es decir, la propia parte Demandante en su

escrito inicial reconoce que el producto de la póliza corresponde a cada apartamento y que ellos ya no son propietarios de estos.

Debemos puntualizar que el 5 de mayo de 2021, el foro primario emitió una Sentencia Parcial en la cual consignó lo siguiente, en extremo pertinente: “[l]os Demandantes no tienen certeza de la existencia de una póliza expedida por MAPFRE que lo obligara a responder por los riesgos que corre el Consejo de Titulares, el Condominio o la Junta por la Demandante de autos. Lo contrario hubiera supuesto que los Demandantes presentarían documentos acreditativos de la existencia de la póliza. Somos de la opinión que, mantener a MAPFRE en el presente caso a la luz de los hechos y el derecho expuesto, sería una práctica opresiva y la obligaría a incurrir innecesariamente en los gastos del presente litigio”.

Mediante la Sentencia Parcial, el TPI desestimó la reclamación en contra de MAPFRE, por entender que la reclamación no justificaba la concesión de un remedio en su contra, toda vez que ésta había cumplido con su obligación de pagar al asegurado el riesgo cubierto por la póliza. Dicha Sentencia es final y firme. Hemos revisado el expediente minuciosamente, así como la *Moción de Sentencia Sumaria* y la oposición a la misma y no surge de documento alguno que la parte apelante tuviera una póliza expedida por MAPFRE que asegurara, por su cuenta y para su beneficio propio, sus apartamentos. Por otro lado, hemos constatado que el asegurado en la póliza expedida por MAPFRE lo es el Condominio El Dorado Club. De hecho, el *Condominium Extension Endorsement*, que forma parte de la póliza expedida por MAPFRE, en varias ocasiones hace referencia al “Condominium Unit-Owner”, o sea, a los propietarios de los respectivos apartamentos.

Enfatizamos que la parte apelante tuvo la oportunidad de producir la póliza que, de existir, le confiere derecho al cobro de la

misma, a pesar de no ser el titular al momento del pago y, no lo hizo, por lo que concluimos que estamos ante una reclamación de la póliza en la cual como aseguradora figura el Condominio El Dorado Club.

Entonces, habiendo llegado a tal conclusión, coincidimos con el foro primario que, en el caso de un propietario de una unidad en dicho Condominio, estaría obligado a acudir a DAco como foro con jurisdicción primaria exclusiva. No obstante, en este caso, los apelantes no son titulares, por lo que no ostenta legitimación activa para presentar la causa de acción. La Ley de Condominios no le concede legitimación activa a los pasados propietarios, aunque estos hayan sido los dueños al momento de la ocurrencia. No existe conexión entre el daño alegado por los peticionarios y la causa de acción ejercitada al estos no ser los propietarios de los apartamentos.

Como elemento persuasivo adicional, el Art. 44 de la Ley de Condominios elabora sobre el proceso de aplicación de indemnización del seguro a la reconstrucción del inmueble, entre otros. Dispone en lo pertinente que, en caso de siniestro, la indemnización del seguro del inmueble se destinará, salvo lo establecido en el Artículo 3, Apartado 5, de la Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad, **a la reconstrucción del mismo.**

Nos resulta evidente que la legislación aplicable expresamente reconoce que, el producto del seguro atribuible a los apartamentos objeto de esta controversia, corresponde a los propietarios al momento del pago por parte de MAPFRE. Eran estos los que tenían derecho a recibir la oferta de indemnización, el plan de distribución de los fondos para la reconstrucción de la Junta de Directores, detallando las cantidades específicas que habrían de destinarse a la reconstrucción de cada apartamento, conforme a las tasaciones realizadas, y a las restantes áreas comunes del inmueble; participar

de la asamblea extraordinaria, convocada para considerar, exclusivamente, las ofertas presentadas y el referido informe. Y por último, votar sobre todo lo relacionado a la indemnización, incluidas la aceptación de las sumas ofrecidas por las compañías aseguradoras y las prioridades de las obras a realizarse.

#### **IV**

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la sentencia apelada en la que el TPI desestimó el pleito en su totalidad, debido a que los peticionarios no tienen legitimación activa en la reclamación presentada, por no ser los propietarios del inmueble asegurado al momento de la aceptación del pago.

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