

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

BARBARA DACHMAN

APELANTE

V.

CONSEJO DE TITULARES
CONDOMINIO UNIMAR;
JUNTA DE DIRECTORES
DEL CONDOMINIO
UNIMAR; HÉCTOR R.
MARÍN CENTENO; AIDA B.
RIVERA RUÍZ; DANIEL
GOUTEV; NORIS BIRRIEL;
CARMEN I. RUÍZ; TANIA
ZAI VARGAS,
COMPAÑÍAS
ASEGURADORAS A, Y X

APELADOS

KLAN202200396

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

Caso Núm.
SJ2022CV03068

Sobre:

Interdicto Preliminar y
Permanente
(Injunction); Propiedad
Horizontal, Daños

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

Brignoni Mártir, Juez Ponente

SENTENCIA

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

Bárbara Dachman (apelante o señora Dachman) presentó una *Apelación* en la que solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala Superior de San Juan. Mediante el referido dictamen el foro de instancia desestimó su demanda sobre interdicto preliminar y permanente contra el Consejo de Titulares de Condominio Unimar y su Junta de Directores, por tratarse de un asunto que estaba ante la consideración del Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO).

Por los fundamentos que expondremos a continuación *confirmamos* la determinación apelada.

I

El 26 de febrero de 2019, la señora Dachman presentó una *Querella* contra el Consejo de Titulares del Condominio Unimar, su Junta de Directores, ciertos miembros de la Junta y la Aseguradora del Condominio, entre otros coquerellados, al amparo de la Ley de Condominios, Ley Núm. 129-2020, ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO). Alegó en síntesis que el Consejo y la Junta no habían realizado las gestiones necesarias para reparar los daños que sufrió su apartamento como consecuencia de los daños estructurales que sufrió el Condominio con el paso del Huracán María. Así como tampoco habían reparado los elementos comunes que le sirven a su apartamento y que también fueron afectados por el referido evento atmosférico.

El 22 de abril de 2022, estando pendiente de adjudicación el proceso entablado ante el DACO, la señora Dachman presentó una *Demanda jurada* sobre interdicto preliminar y permanente ante el TPI contra las mismas partes acumuladas en su *Querella*.¹ De manera similar, alegó que los daños estructurales ocasionados por el Huracán María en el Condominio provocaron en su apartamento una filtración que afectó el techo, el sistema eléctrico, causó un cortocircuito en las lámparas, dañó sus gabinetes de cocina, y provocó hongo.² En atención a lo anterior solicitó un interdicto preliminar y permanente ordenando a la Junta y al Consejo a realizar las siguientes gestiones: inventario de daños, cotización de las reparaciones, asignación de presupuesto y contratación de los trabajos necesarios para arreglar los daños ocasionados en su apartamento y a la propiedad común que le sirve a su apartamento. A su vez solicitó que se condenara a la parte codemandada al pago solidario de los daños causados, pero que no estimó.

Luego de analizar la demanda incoada, el 26 de abril de 2022, el TPI emitió una *Sentencia* desestimando la demanda por falta de jurisdicción.

¹ La Demanda se presentó el 22 de abril de 2022.

² Según indicó debido a los daños en su apartamento se vio forzada a mudarse y desde entonces no ha podido regresar a su apartamento.

Concluyó dicho foro que el DACO ostentaba jurisdicción primaria y exclusiva sobre el asunto. A su vez razonó que el *injunction* no era el remedio adecuado para sustituir el criterio de una agencia administrativa.

En desacuerdo, la señora Dachman presentó la *Apelación* que nos ocupa requiriendo que revoquemos la sentencia recurrida pues a su juicio el foro de instancia cometió los siguientes errores:

PRIMER ERROR: Erró el TPI al indicar que la Demanda Jurada incoada por la parte Apelante es una al amparo de la Regla 57 de las de Procedimiento Civil y los Artículos 675-685 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPR sec. 3521-3566 solamente, omitiendo señalar que la Ley de Condominios de Puerto Rico reconoce a un titular condómine el derecho a incoar acciones, incluidos los interdictos, así como cualquier otro remedio en equidad.

SEGUNDO ERROR: Erró el TPI al no proveer un remedio a la Apelante, lesionando así su derecho constitucional al disfrute de su propiedad, a la dignidad, a su honra y vida privada o familiar, y asimismo violar su deber de resolver diligentemente los asuntos antes su consideración.

TERCER ERROR: Erró el TPI al concluir que la Apelante no ha sufrido un daño irreparable que justifique la concesión de un interdicto.

CUARTO ERROR: Erró el TPI al desestimar *sua sponte* la Demanda Jurada de la Apelante.

QUINTO ERROR: Erró el TPI al concluir que la Apelante tiene un remedio en ley el cual es el de tramitar su acción ante DACO.

En su recurso la apelante alega que siendo el derecho al disfrute de la propiedad un derecho constitucional fundamental, el TPI no debió *motu proprio*, desestimar la demanda sin antes darle la oportunidad de ser oída. A su juicio, tal determinación la dejó sin remedio efectivo alguno.

II

B.

La jurisdicción es el poder o la autoridad que posee un tribunal o un organismo administrativo para considerar y decidir los asuntos que se sometan ante su consideración. *DACO v. AFSCME*, 185 DPR 1, 12 (2012). Las agencias administrativas, al igual que los foros judiciales, no tienen discreción para asumir jurisdicción donde no la hay. *Íd.* En el ámbito

administrativo, la doctrina de jurisdicción primaria cobra particular importancia.

La doctrina de jurisdicción primaria es una norma de autolimitación judicial. *Colón Rivera et al v. ELA*, 189 DPR 1033, 1057 (2013). Atiende la interrogante sobre cuál foro, el administrativo o el judicial, posee la facultad inicial de adjudicar y entender en el asunto. Así, tiene que ver con el foro que atenderá un caso en primera instancia. (Citas omitidas). *Beltrán Cintrón v. ELA*, 204 DPR 89, 102 (2020). La doctrina de jurisdicción primaria tiene dos vertientes: la jurisdicción exclusiva y la jurisdicción concurrente.

La jurisdicción exclusiva (o jurisdicción estatutaria) es de aplicación cuando la propia ley establece que la agencia administrativa será el foro con jurisdicción inicial exclusiva para examinar una reclamación. *Rodríguez Rivera v. De León Otaño*, 191 DPR 700, 709 (2014). Se trata de una jurisdicción sobre la materia que el legislador ha depositado en la agencia de forma exclusiva. Como resultado, los tribunales quedan excluidos de intervenir en primera instancia en las materias o los asuntos sobre los cuales se le ha conferido la jurisdicción exclusiva a una agencia. *Íd.* Al determinar si un estatuto provee o no jurisdicción exclusiva a un foro administrativo, es preciso evaluar si esto ha sido dispuesto expresamente en la ley o si surge de esta por implicación necesaria. *Beltrán Cintrón v. ELA*, supra, pág. 104; *Báez Rodríguez et al. v ELA*, 179 DPR 231, 240 (2010). Si se determina que a una agencia se le otorgó jurisdicción exclusiva, no es necesario hablar de jurisdicción concurrente. *Rodríguez Rivera v. De León Otaño*, supra, págs. 710-711. ³

De otro lado, la jurisdicción concurrente aplica cuando la ley permite que una reclamación se inicie en el foro administrativo o en el foro judicial. Sin embargo, se cede la primacía a la agencia por su especialización y conocimiento sobre el asunto objeto de la reclamación. (Citas omitidas). *Íd.*, pág. 103. Los jueces deben aplicar esta norma de abstención, como regla

³ Además, la jurisdicción primaria exclusiva no soslaya terminantemente la revisión judicial solo la pospone hasta que el organismo administrativo emita su decisión final. *SLG Semidey Vázquez v. ASIFAL*, 177 DPR 657 (2009).

general, en caso en los cuales el peritaje de la agencia sea indispensable para resolver la controversia, ya que los tribunales son de justicia y no centros académicos para dirimir sutilezas técnicas. *Íd.*; *Báez Rodríguez et al. v ELA*, supra.

En términos generales, la aplicación de la doctrina de jurisdicción primaria no es absoluta y bajo ciertas circunstancias nuestro ordenamiento ha reconocido su inaplicabilidad. *Consejo Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407, 430 (2012). Así, esta doctrina no aplica cuando la naturaleza de la causa de acción presentada y el remedio solicitado no plantean cuestiones de derecho que exijan el ejercicio de discreción y de peritaje administrativo, es decir, cuando la cuestión que se plantea sea puramente judicial. *Íd.*; *Rodríguez Rivera v. De León Otaño*, supra, pág. 710. También se ha aceptado que la jurisdicción primaria del foro administrativo puede ceder ante un planteamiento de violación a derechos constitucionales. No obstante, para ello no basta una mera alegación, es preciso que se demuestre que la acción administrativa constituye una gestión inútil, inefectiva y que no ofrece un remedio adecuado o que ha de causar un daño irreparable e inminente. *Beltrán Cintrón v. ELA*, supra; *First Fed. Sav. v. Asoc. de Condómines*, 114 DPR 426, 438 (1983).

B.

La Ley Núm. 5 de 23 abril de 1973, según enmendada, 3 LPRA sec. 341 *et se.*, creó el Departamento de Asuntos del Consumidor para entre otros propósitos, vindicar e implementar los derechos del consumidor. Exposición de Motivos de la Ley Núm. 5-1973. Con posterioridad, la Asamblea Legislativa amplió el ámbito jurisdiccional de esa agencia para que atendiera ciertos asuntos relativos al régimen de propiedad horizontal. *Ayala Hernández v. Consejo de Titulares*, 190 DPR 547 (2014). Así, cuando se tratara de condominios dedicados a viviendas, las impugnaciones de los titulares por violaciones a esa legislación se ventilarían ante el DACO. *Íd.*

Cónsono con lo anterior, el Reglamento Núm. 6728 del 26 de noviembre de 2003, Reglamento sobre Condominios del DACO,⁴ vigente al momento de los hechos, incluye disposiciones sobre la jurisdicción del DACO en la adjudicación de este tipo de querellas. La Sec. 26 del Reglamento 6728 dispone:

Cualquier titular o grupo de titulares de condominios donde exista por lo menos una unidad de vivienda, podrá impugnar ante este Departamento cualquier acuerdo, determinación, omisión o actuación del Consejo de Titulares, del Director o de la Junta de Directores, presidente o del secretario de la Junta de Directores o de la persona que someta el inmueble al Régimen de Propiedad Horizontal, mientras éste sea a su vez, el administrador interino del condominio y del Síndico; siempre y cuando el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión sea gravemente perjudicial para el titular o grupo de titulares que impugna o para la comunidad de titulares o cuando dicho acuerdo, determinación, omisión o actuación sea contraria a la Ley, a la escritura de constitución al Régimen de Propiedad Horizontal, al Reglamento del Condominio y a este Reglamento.

El Departamento no tendrá jurisdicción para entender en controversias que surjan contra el agente administrador. Las mismas corresponderán atenderlas al Director o la Junta de Directores y al Consejo de Titulares. (Énfasis suplido).

Este procedimiento ante el DACO fue creado con el fin de proteger al titular ante el Consejo o la Junta de Directores y concederle un remedio. *Consejo v. Klare*, 169 DPR 643 (2003). A esos efectos, las Secs. 34 y 35 del Reglamento 6728 preceptúa los remedios que el DACO puede imponer al adjudicar una querella, a saber: orden de cesar y desistir; penalidades, multas y sanciones administrativas de hasta \$10,000.00 por infracción; pago de gastos y honorarios por temeridad.

C.

La nueva Ley de Condominios de Puerto Rico, Ley Núm. 129-2020, reconoce el derecho de un titular de un apartamento que forma parte de un edificio o inmueble sometido al Régimen de Propiedad Horizontal al pleno disfrute de su apartamento y las áreas comunes, siempre que con ello no

⁴ El Reglamento Núm. 6728 fue anulado por el Reglamento Núm. 9386 del 6 de junio de 2022, Reglamento de Condominios.

menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades. Art. 2, 31 LPRA sec. 1921a.

Al igual que el anterior, el nuevo estatuto mantuvo la distinción en cuanto al foro que ostenta jurisdicción dependiendo de la naturaleza del condominio en cuestión, a saber, si era residencial o comercial. Así, en su Art. 65, dispone, en lo aquí pertinente, lo siguiente:

Artículo 65: Impugnaciones de acciones u omisiones de la Junta de Directores, Administrador Interino y acuerdos y determinaciones del Consejo

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

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

Los titulares que sean dueños de apartamentos en condominios que sean dedicados exclusivamente a uso comercial, tendrán que presentar la impugnación ante el Tribunal de Primera Instancia, el cual tendrá jurisdicción primaria y exclusiva. En el caso de los titulares sean dueños de apartamentos en condominios con al menos un apartamento de uso residencial, la jurisdicción será primaria y exclusiva del Departamento de Asuntos del Consumidor, así como cualquier reclamación presentada en contra del agente administrador. [...] (Énfasis nuestro). 31 LPRA sec. 1923j

Para velar por tales propósitos, el Art. 66 de la Ley de Condominios, *supra*, reconoce que la División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios del DACO atiende las querellas presentadas por los titulares de apartamentos ubicados en condominios en el que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, contra el Consejo de Titulares o el Agente Administrador, o por la Junta de Directores. 31 LPRA sec. 1923k.

De otra parte, el Art. 39 de la Ley de Condominios, *supra*, enumera diez (10) reglas que gobiernan el uso de los apartamentos y las consecuencias de su infracción. Preceptúa además que la infracción a los principios de la propiedad horizontal o a las reglas enumeradas dará lugar

a una acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado, así como cualquier otra acción que corresponda en derecho, incluidos los interdictos. También dispone que La Junta de Directores está autorizada a presentar acciones interdictales a nombre del Consejo de Titulares contra aquellos que cometan infracciones a las reglas establecidas en esta Ley. 31 LPRA sec. 1922k.

III

Según vimos, del Art. 65 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, *supra*, surge expresamente que la Asamblea Legislativa le otorgó jurisdicción primaria exclusiva al DACO para atender querellas de un titular que interese impugnar acciones u omisiones de la Junta de Directores y del Consejo de Titulares cuando el titular es dueño de un apartamento en un condominio con al menos un apartamento residencial.

En este caso la señora Dachman es titular en un condominio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal, donde al menos hay un apartamento residencial. Alega en su demanda que las acciones y omisiones del Consejo de Titulares, la Junta y sus miembros en el manejo de los daños y las reparaciones de las áreas comunes tras el Huracán María ha ocasionado daños a su apartamento. Por consiguiente, es correcto concluir que el DACO es el foro con jurisdicción primaria exclusiva para entender la controversia en primera instancia y no el TPI. Lo anterior, sin menoscabo a que una vez concluya el proceso ante la agencia, de no estar de acuerdo con lo resuelto, la señora Dachman podrá recurrir ante este foro apelativo mediante el recurso de revisión administrativa correspondiente.

Si bien existen excepciones a la aplicación de la doctrina de jurisdicción primaria que permiten preterir el cause administrativo, en este caso no se cumple ninguna. La demanda plantea un asunto de derecho que requiere del peritaje administrativo de la División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios del DACO, la cual, se especializa en atender las querellas de titulares de condominios en el que

exista al menos un apartamento dedicado a vivienda y en los reglamentos aplicables. Además, aunque la señora Dachman alega que las acciones del Consejo y la Junta afectan su derecho constitucional sobre el disfrute de su propiedad privada, no demostró que la acción administrativa que presentó ante el DACO es una gestión inútil e infectiva, y que no le ofrece un remedio adecuado.

De otro lado, es incuestionable la improcedencia del remedio interdictal solicitado. El interdicto reconocido en el Art. 39 de la Ley de Condominios, *supra*, puede ser invocado por un titular cuando las acciones de otro titular sean contrarias a las disposiciones de administración que se consignan en la Ley de Condominios, *supra*, en la escritura o en el reglamento del condominio. Véase, *Consejo de Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311, 333 (2012). Asimismo, la Junta puede, a nombre del Consejo de Titulares, instar interdictos contra titulares que están en incumplimiento. El remedio disponible para titulares que viven en condominios con al menos un apartamento residencial, que interesan impugnar actos u omisiones de la Junta y el Consejo, es la querrela ante el DACO en jurisdicción primaria exclusiva.

IV

Por los fundamentos antes expuestos *confirmamos* la Sentencia del Tribunal de Primera Instancia.

Notifíquese.

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