

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO LA
LOMA

Peticionaria

V.

LA RUTA DEVELOPMENT
CORP., XUAPA II INC.,
PRODESPAÑA, INC.
PAZALDUO CORP.

Recurrida

KLCE202101549

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
San Juanb

Caso Núm.:
K CD2010-3047
(803)

Sobre:
COBRO DE
DINERO REGLA
60

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 25 de marzo de 2022.

El Consejo de Titulares del Condominio La Loma solicita que revoquemos la sentencia en la que el Tribunal de Primera Instancia (TPI) desestimó por falta de jurisdicción la reclamación por cobro de dinero contra Xuapa II Inc., hoy Pazalduo Corp. Por su parte, Pazualdo Corporation expresó su oposición al recurso.

Aunque el recurso se presentó como un certiorari, lo atenderemos como una apelación, debido a que el promovente solicita que revoquemos una sentencia desestimatoria.

I

Los hechos procesales pertinentes a este recurso son los siguientes.

El 16 de septiembre de 2010, el Consejo de Titulares presentó una reclamación por cobro de dinero contra Xuapa II Inc. hoy Pazalduo Corp., debido a su incumplimiento con el pago de las cuotas de mantenimiento y derrama correspondientes a los titulares del Condominio La Loma.

La demandada se desempeñó como desarrollador y administrador hasta el año 2007. El Consejo de Titulares enmendó la demanda para añadir una nueva reclamación. A esos efectos, la parte demandante alegó en la demanda enmendada que Xuapa II Inc. retiró durante su administración \$40,000.00 de la cuenta de reserva y los depositó en la cuenta de gastos extraordinarios, sin su autorización. El Consejo adujo que no aprobó el retiro y transferencia de fondos ni los gastos extraordinarios.

El TPI dictó sentencia parcial en la que desestimó la demanda contra Pazalduo Corp. No obstante, reconsideró la sentencia, solo para restablecer la reclamación basada en el retiro de \$40,000.00 de la cuenta de reserva del Consejo de Titulares.

Así las cosas, el Consejo presentó una moción de sentencia sumaria. En respuesta, Pazualdo Corporation cuestionó la autoridad del tribunal para adjudicar la controversia, porque alegó que la jurisdicción primaria exclusiva pertenece al Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). El Consejo replicó.

El TPI resolvió que no tenía autoridad para atender el caso, porque DACo es el foro con jurisdicción primaria exclusiva sobre la materia de la controversia planteada. El foro primario concluyó que la reclamación de la Junta de Condómines está basada en el ejercicio u omisión de actos que no son de índole voluntaria o que trasciendan los intereses personales y privados de los titulares o del condominio. El foro primario sostuvo que DACo tiene la jurisdicción exclusiva porque la reclamación es contra un exadministrador interino del edificio. En consecuencia, ordenó el cierre y archivo del caso debido a la falta de jurisdicción sobre la materia. Inconforme, el Consejo solicitó reconsideración que fue rechazada por el TPI.

Aun inconforme, la apelante presentó este recurso en el que hace los señalamientos de errores siguientes.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DESESTIMAR LA ACCIÓN INSTADA CONTRA EL CODEMANDADO PAZALDUO CORP. ANTES XUAPA.

AL DECLARAR QUE NO CUENTA CON JURISDICCIÓN PARA ATENDER LA RECLAMACIÓN DE COBRO DE DINERO CONTRA PAZALDUO CORP., ANTES XUAPA INSTADA EN EL PRESENTE CASO.

AL DECLARAR QUE LA JURISDICCIÓN EN EL PRESENTE CASO, SOBRE COBRO DE DINERO, LE CORRESPONDE AL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR.

AL DECLARAR QUE LA JURISDICCIÓN EN EL PRESENTE CASO SOBRE COBRO DE DINERO, LE CORRESPONDE AL DEPARTAMENTO DE ASUNTOS DEL CONSUMIDOR, CUANDO EL REGLAMENTO DEL DACO ESTABLECE, QUE DICHO DEPARTAMENTO TIENE JURISDICCIÓN, CUANDO A LA FECHA EN QUE SE PRESENTA LA RECLAMACIÓN LA QUERELLADA (RECURRIDA) TIENE QUE ESTAR OSTENTANDO EL CARGO DE ADMINISTRADOR Y PARA LA FECHA EN QUE SE RECLAMA AL PAGO DEL DINERO SUSTRADO DE LA CUENTA DE LA PARTE PETICIONARIA XUAPA II INC., HOY PAZALDUO CORP., YA NO OBSTENTABA EL CARGO DE ADMINISTRADOR.

II

A.

Jurisdicción Primaria 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 constituirá un sistema judicial unificado en lo concerniente a jurisdicción, funcionamiento y administración. Art. V, Sec. 2, Const. ELA, LPRA, Tomo I. Quiere esto decir que los tribunales de Puerto Rico tienen jurisdicción general, salvo que esté 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 se encuentra en la Constitución o puede ser realizada 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 de derecho administrativo. Esto, por entender que, recurriendo en primera instancia a la agencia encargada de implantar la política pública de su ley habilitadora permitiría 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. 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.

La Ley de Condominios

La Ley de Condominios establece los mecanismos para tramitar los conflictos inevitables que dimanar 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,¹ la escritura matriz y el reglamento. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407, 417 (2012).

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 LPRA § 1293b-4;² *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, supra, págs. 417-418.

Por su parte, el Artículo 42 de la Ley de Condominios de 2003, 31 LPRA 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

¹ Posteriormente enmendada por la Ley de Condominios de 2003.

² Actualmente derogada por la Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, pero vigente a la fecha de los hechos ante nuestra consideración.

comercial no residencial y aquellos en los que por lo menos 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 serán presentadas en el tribunal. Los titulares de condominios dedicados a vivienda ventilarán 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.³ 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.⁴ 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

³ Véase, Exposición de Motivos, Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, según enmendada.

⁴ Véase, Artículo 48, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003.

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. DACo promulgó el Reglamento sobre Condominios Núm. 6728 mediante el que reguló su jurisdicción. *Ayala Hernández v. Consejo de Titulares*, supra, págs. 565-567.

La Sección 26 del Reglamento sobre Condominios 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. Sección 26 del Reglamento sobre Condominios.

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,⁵ (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

⁵ 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.

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

La Ley Núm. 129, supra, conocida como la Ley de Condominios de Puerto Rico, 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). El 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 querellas 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).

C.

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 fueron negligentes 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, 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 la Ley de Propiedad Horizontal no le confirió jurisdicción exclusiva a DACo para atender las reclamaciones en las que el Consejo de Titulares cuestiona las actuaciones de la Antigua Junta de Directores y le imputa 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 establecieron claramente la jurisdicción exclusiva del DACo para atender las reclamaciones en las que los titulares impugnan las determinaciones de la Junta de Directores. Según el Tribunal Supremo, la presentación de la reclamación, luego de la incumbencia de los demandados es una entre titulares, sobre la que DACo no tiene la jurisdicción primaria exclusiva. El tribunal advirtió que DACo no poseía jurisdicción exclusiva, a pesar de que la conducta que se les imputaba 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.

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 dispuesto mediante un lenguaje claro y sin ambages. *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, supra, pág. 670-671.

III

La controversia se reduce a determinar si el TPI tiene jurisdicción sobre la materia para atender la reclamación presentada por el Consejo de Titulares contra el ex administrador del condominio. Nos corresponde determinar, si procede la desestimación, porque la jurisdicción exclusiva primaria sobre ese asunto pertenece al DACo.

Concluimos que el TPI desestimó la demanda incorrectamente. DACo no tiene la jurisdicción primaria exclusiva para atender la reclamación del Consejo de Titulares contra el ex administrador del Condominio sometido al régimen de propiedad horizontal. El legislador no le confirió jurisdicción primaria exclusiva a esa agencia, para atender ese tipo de reclamación.

El Tribunal Supremo resolvió en *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, supra, que el legislador no extendió la jurisdicción exclusiva del DACo a las reclamaciones en las que el Consejo de Titulares cuestiona las actuaciones de ex miembros de la antigua

Junta de Directores. La decisión advirtió que el legislador limitó la jurisdicción exclusiva a las reclamaciones presentadas por los titulares contra la Junta de Directores en funciones.

El Reglamento del DACo también advierte que la impugnación presentada por cualquier titular o grupo de titulares contra las determinaciones del Consejo de Titulares, la Junta de Directores o sus miembros o la persona que sometió el inmueble al régimen de propiedad horizontal tiene que presentarse mientras este sea el administrador interino el Condominio.

La controversia planteada no se encuentra estatuida dentro de los artículos de la Ley de Condominios, que confieren jurisdicción exclusiva al DACo. El legislador no le confirió jurisdicción exclusiva primaria a esa agencia para atender las reclamaciones contra un exadministrador. La falta de jurisdicción del DACo se limita a que el Consejo le reclama al exadministrador porque durante su incumbencia retiró dinero de la cuenta de reserva sin su autorización y lo depositó en la cuenta de gastos extraordinarios. Por esa razón, avalar la desestimación, sería decretar la carencia de jurisdicción de los tribunales, sin que el legislador lo estableciere mediante un lenguaje claro y sin ambages. *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, supra, pág. 671.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la decisión en la que el TPI desestimó la demanda por falta de jurisdicción sobre la materia.

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

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