Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel Especial 2026-132[1]

CONSEJO DE TITULARES CONDOMINIO PRADOS DEL MONTE **PARTE APELADA** v. LEYDA CRISTINA IRIZARRY VALENCIA **PARTE APELANTE**	**TA2026AP00174**	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de Bayamón **Caso Núm.:** BY2024CV06227 **Sobre:** INJUNCTION PRELIMINAR Y PERMANENTE

Panel Especial integrado por su presidente, el Juez Adames Soto, el Juez Campos Pérez, la Jueza Trigo Ferraiuoli y la Jueza Torres Reyes

Torres Reyes, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de septiembre de 2026.

Comparece ante nos la señora Leyda Cristina Irizarry Valencia (en adelante, la señora Irizarry Valencia o la apelante) mediante recurso de *apelación*. Solicita nuestra intervención para que revoquemos o modifiquemos la *Sentencia* emitida el 8 de diciembre de 2025, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (en adelante, el TPI).[2] Mediante el aludido dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la *Demanda Juramentada* de *injunction* permanente presentada por el Consejo de Titulares del Condominio Prados del Monte (en adelante, el Consejo de Titulares o la parte apelada), en la que prohibió a la apelante a alimentar a ciertos animales callejeros en las instalaciones del Condominio. Dicha determinación fue objeto de una solicitud de reconsideración que fue declarada *No Ha Lugar* mediante *Resolución Interlocutoria* a esos efectos.

---

[1] Se designa a la Hon. Viviana J. Torres Reyes en sustitución del Hon. Carlos I. Candelaria Rosa, mediante la *Orden* Núm. OATA-2026-097.

[2] Notificada el 9 de diciembre de 2025. Véase, Caso Núm. BY2024CV06227, Entrada Núm. 78 del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Primera Instancia (SUMAC-TPI).

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

I.

El caso de epígrafe tuvo su génesis el 17 de octubre de 2024, cuando el Consejo de Titulares presentó una *Demanda Juramentada* de *injunction* preliminar y permanente contra la señora Irizarry Valencia.[3] Según surge de las alegaciones, en el año 2021, la señora Irizarry Valencia presentó una querella ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante, el DACo) en contra de la Junta de Directores del Condominio Prados del Monte, toda vez que dicha Junta le había impuesto una multa de $7,000.00 por haber alimentado a varios gatos que concurrían en el área.

Luego de varios trámites procesales, la apelante y el anterior presidente de la Junta, el Lcdo. Rodrigo López Irizarry, llegaron a un acuerdo transaccional ante la referida agencia, en el cual se acordó, entre otros asuntos, que: 1) la señora Irizarry Valencia colocaría los alimentos detrás del rótulo del Condominio; y 2) a cambio, la Junta eliminaría las multas relacionadas a la alimentación de los animales.

El Consejo de Titulares aseveró en su escrito que desde que quedó consumado el acuerdo transaccional, el grupo de gatos realengos que la apelante alimentaba creció de manera desmedida. Relató, además, que la apelante había comenzado a alimentar a gallinas, gallos y que, los animales habían ensuciado las áreas del complejo con excremento y mugre, y dañado los automóviles, apartamentos y otras propiedades de varios titulares.

Según la parte apelada, la señora Irizarry Valencia ha interferido y se ha mostrado desafiante ante las medidas tomadas para repeler la visita de los animales en cuestión. Sostuvo que la apelante desvirtuó por completo el acuerdo alcanzado y convirtió el espacio colindante con la verja del Condominio en un albergue para animales, particularmente, gatos realengos, gallos y gallinas. Por todo lo anterior, peticionó al TPI que declarase Con Lugar

---

[3] *Íd.*, Entrada Núm. 1 del SUMAC-TPI.

la demanda interpuesta, y ordenase a la apelante que cesara y desistiera de alimentar a los aludidos animales en las inmediaciones del Condominio.

Posteriormente, el 21 de febrero de 2025, la apelante presentó su *Contestación a Querella*.[4] En resumen, negó las alegaciones formuladas en su contra. En cambio, arguyó que el Condominio contaba con partidas presupuestarias para canalizar el control de gatos y animales realengos que la Junta de Directores se rehusaba a utilizar para esos efectos. Adujo no tener reparos en que el foro de instancia le ordenase la remoción de los animales en disputa, previa notificación a sus dueños. Indicó, además, que la parte apelada utilizaba el presupuesto del Condominio para molestarle y presentar reclamaciones frívolas en su contra y utilizarlas como subterfugio para descalificarla a puestos de la Junta.

Luego, el 21 de abril de 2025, la señora Irizarry Valencia presentó una *Moción Solicitando Desestimación*.[5] En esencia, argumentó que el TPI carecía de jurisdicción para atender la controversia presentada por el Consejo de Titulares, puesto que fue adjudicada previamente por el DACo.

Para fundamentar su petición, sostuvo que el DACo ostenta jurisdicción primaria y exclusiva para adjudicar controversias entre titulares y juntas de condómines, relativas a la administración de condominios en los cuales haya al menos un apartamento de uso residencial. Adicionalmente, sostuvo que el *injunction* era improcedente, toda vez que en este caso no existía un daño irreparable y el Consejo de Titulares tenía otros remedios ordinarios disponibles.

Adujo, además, que la parte apelada no había demostrado realizar gestiones previas para canalizar su queja mediante el procedimiento administrativo adecuado. Por ello, solicitó al foro de instancia que declarase *Ha Lugar* la moción radicada.

---

[4] *Íd.*, Entrada Núm. 27 del SUMAC-TPI.
[5] *Íd.*, Entrada Núm. 38 del SUMAC-TPI.

El 23 de mayo de 2025, el Consejo de Titulares presentó su *Réplica a Moción de Desestimación*.[6] Respecto al argumento jurisdiccional, arguyó que la situación que generó el pleito judicial era totalmente distinta a la que había en aquel entonces. Con relación al planteamiento sobre la improcedencia del *injunction*, sostuvo que el DACo no tiene jurisdicción para atender reclamos presentados por el Consejo, conforme lo dispone la Regla 23 del Reglamento de Condominios, sino que la referida jurisdicción recae en el Tribunal de Primera Instancia. En esa línea, adujo que la solicitud de *injunction* era justificada y apremiante. Ante lo cual, peticionó al TPI que declarase *No Ha Lugar* la solicitud de desestimación de la apelante.

El 3 de junio de 2025, el foro de instancia emitió una *Resolución Interlocutoria* en la que decretó *No Ha Lugar* la solicitud de desestimación.[7]

Superados varios incidentes procesales, incluyendo la celebración de una primera vista ocular[8], finalmente se celebró el juicio en su fondo el 8 de septiembre de 2025, el 12 de noviembre de 2025 y el 2 de diciembre de 2025.[9] Durante la vista celebrada el 12 de noviembre de 2025, el foro *a quo* determinó llevar a cabo otra vista ocular sin previo aviso, puesto que había dudas sobre la limpieza del Condominio.[10] Según se desprende de la *Minuta*:

> [e]l Tribunal indica que por el área del zafacón se observaron cuatro gallinas dos gatos y en el edificio dos al dar la brisa daba un poco de olor a orina de gato. Se vio otro gato debajo de un carro azul, fuimos al edificio tres y cuatro y al dar la brisa no dio mal olor. El edificio cuatro colinda con un área que alegan que es de criadero de gallina, pero no dio mal olor con la brisa.
>
> Luego acudimos a la propiedad de la Sra. Norma Ríos apartamento 1402.
>
> El Tribunal indica que se puede observar en el patio del apartamento de la Sra. Norma Ríos que las serpentinas están removidas por partes. Continuamos hacia las áreas de los apartamentos 1301,1303 y 1304.
>
> El Tribunal indica que en el edificio 12 y en el 13 se percibe mal olor en los pasillos.[11]

---

[6] *Íd.*, Entrada Núm. 44 del SUMAC-TPI.
[7] *Íd.*, Entrada Núm. 46 del SUMAC-TPI.
[8] *Íd.*, Entrada Núm. 55 del SUMAC-TPI.
[9] *Íd.*, Entradas Núm. 64, 75, 76 y 77 del SUMAC-TPI.
[10] *Íd.*, Entrada Núm. 75 del SUMAC-TPI.
[11] *Íd.*, págs. 2-3.

Así las cosas, el 8 de diciembre de 2025, el TPI emitió la *Sentencia* aquí apelada mediante la cual declaró *Ha Lugar* la *Demanda Juramentada* presentada por el Consejo de Titulares.[12] Concluyó que, para efectos del pleito únicamente, el acuerdo transaccional alcanzado en el proceso ante el DACo era nulo toda vez que no fue aprobado por el Consejo de Titulares, según exigido por la Ley de Condominios cuando se trata de acuerdos que exceden la cantidad de $5,000.00. En mérito de lo anterior, razonó que el acuerdo no vinculaba al Consejo de Titulares, ni Juntas de Directores posteriores estaban obligadas a cumplirlo.

Determinó que, aun dando por bueno tal acuerdo, éste no cubría los efectos relacionados con el olor a orín de gatos, circunstancia que afecta los derechos propietarios de los titulares. Sostuvo que, de la prueba documental y testifical que le mereció credibilidad, se desprendía que los gatos entraban al Condominio y ensuciaban los pasillos con vómitos, orín e incluso excremento, cuyo olor afectaba de manera negativa a varios de los residentes.

En esencia, resolvió que la conducta desplegada por la apelante afectaba adversamente los derechos propietarios de varios de los titulares del Condominio, por lo que debía abstenerse de continuar con dicha actividad en áreas aledañas. Por tanto, el foro *a quo* prohibió a la señora Irizarry Valencia alimentar los gatos dentro de las instalaciones del Condominio y decretó que solamente podría alimentarlos a una distancia de al menos cien (100) metros del complejo.

En desacuerdo, el 29 de diciembre de 2025, la señora Irizarry Valencia presentó una *Moción de Reconsideración & Solicitud de Determinaciones de Hechos y Conclusiones de Derecho Adicionales*.[13] El 16 de enero de 2026, el TPI emitió una *Resolución Interlocutoria* a través de la cual declaró *No Ha Lugar* la reconsideración peticionada por la apelante.[14]

---

[12] Véase, Caso Núm. BY2024CV06227, Entrada Núm. 78 del SUMAC-TPI.
[13] *Íd.*, Entrada Núm. 79 del SUMAC-TPI.
[14] *Íd.*, Entrada Núm. 82 del SUMAC-TPI.

Inconforme, el 17 de febrero de 2026, la señora Irizarry Valencia presentó el *Escrito de Apelación* que nos ocupa, mediante el cual le imputó al foro apelado la comisión del siguiente error:

> Erró el Hon. Tribunal de Primera Instancia en su apreciación de la prueba del caso, apreciación errónea que le condujo a emitir un Injunction cuyos requisitos no se habían cumplido.[15]

El 13 de julio de 2026, la apelante presentó un *Escrito Relacionado a la Transcripción de la Regrabación de los Procedimientos y Argumentación*, acompañado de la Transcripción de la Prueba Oral.[16] El 12 de agosto de 2026, el Consejo de Titulares presentó su *Alegato en Oposición al Recurso de Apelación.*[17]

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, nos encontramos en posición de resolver.

II.

A. Entredicho Provisional, *Injunction* Preliminar y Permanente

La Regla 57 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 57, y los Artículos 675 al 678 y 686-687 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 3421 al 3424 y 3532 al 3533, respectivamente, regulan todo lo atinente al recurso de *injunction* o interdicto. Este recurso extraordinario se utiliza para proscribir u ordenar la ejecución de cierto acto con el objetivo de evitar causar perjuicios inminentes o daños irreparables a alguna persona, en aquellos casos en que no hay otro remedio adecuado en ley para obtener ese resultado. *Senado de PR v. ELA*, 203 DPR 62, 71 (2019); *E.L.A. v. Asoc. de Auditores*, 147 DPR 669, 679 (1999). Dicho de otro modo, "es un mandamiento judicial en virtud del cual se requiere que una persona se abstenga de hacer, o de permitir que se haga, determinada cosa que infrinja o perjudique el derecho de otra". *Buxó Santiago v. ELA et als.*, 215 DPR 99, 118-119 (2024). Su concesión supone la inexistencia de un remedio adecuado en la ley. *Íd.*, pág. 119.

---

[15] Véase, Caso Núm. TA2026AP00174, Entrada Núm. 1 del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos del Tribunal de Apelaciones (SUMAC-TA).
[16] *Íd.*, Entrada Núm. 15 del SUMAC-TA.
[17] *Íd.*, Entrada Núm. 18 del SUMAC-TA.

Nuestro ordenamiento jurídico reconoce tres (3) tipos de *injunction*, a saber: el *injunction* permanente, el *injunction* preliminar y el entredicho provisional. Nuestro más Alto Foro ha sostenido reiteradamente que los tribunales deben considerar si existe algún otro remedio eficaz, completo y adecuado en ley antes de expedir un *injunction*, ya sea preliminar o permanente. *Pérez Vda. Muñiz v. Criado*, 151 DPR 355, 373 (2000). Si lo hay, entonces no se concibe el daño como uno irreparable. *Íd.,* pág. 372. En esa línea, los remedios legales adecuados son aquellos que pueden otorgarse en una acción por daños y perjuicios, en una criminal o cualquiera otra disponible. *Misión Ind. P.R. v. J.P. y A.A.A.*, 142 DPR 656, 681 (1997). El daño irreparable es aquel que no puede ser remediado de manera adecuada mediante la utilización de otros medios legales disponibles. *Pérez Vda. Muñiz v. Criado, supra*, pág. 373. Es por ello que, como recurso extraordinario, su concesión recae en la entera discreción del juez. *Íd.*, pág. 372.

El *injunction* preliminar se emite en cualquier momento antes del juicio en su fondo. De ordinario, se solicita junto a la presentación de la reclamación judicial y, en caso de urgencia, se le solicita al tribunal el señalamiento de una vista para discutir los méritos de dicha petición. D. Rivé Rivera, *Recursos Extraordinarios*, 2da ed. rev., Programa de Educación Jurídica Continuada, Facultad de Derecho Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1996, San Juan, pág. 21. Su fin es mantener el *status quo* hasta que se celebre el juicio en sus méritos para que no se produzca una situación que convierta en académica la sentencia que finalmente se dicte al atender la petición de *injunction permanente,* o se le ocasionen daños de mayor consideración al peticionario mientras dura el pleito. *VDE Corporation v. F&R Contractors*, 180 DPR 21, 41 (2010).

La concesión del *injunction* preliminar se debe evaluar a la luz de los siguientes factores:

> (1) la naturaleza de los daños que pueden ocasionárseles a las partes de concederse o denegarse el *injunction*; (2) su irreparabilidad o la existencia de un remedio adecuado en ley; (3) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca eventualmente al resolverse el litigio en su fondo; (4) la

> probabilidad de que la causa se torne en académica de no concederse el remedio, y (5) el posible impacto sobre el interés público. *Íd.*

En los casos en que se solicite un *injunction* preliminar y permanente, el tribunal está facultado para consolidar ambas vistas, sin que las partes tengan que presentar evidencia nuevamente. La emisión de una orden de *injunction* preliminar no necesariamente ata al tribunal a la hora de evaluar la expedición del interdicto permanente. *Mun. de Loíza v. Sucns. Suárez et al.*, 154 DPR 333, 367 (2001).

Por otro lado, el tribunal antes de emitir un interdicto permanente deberá celebrar una vista en sus méritos. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008). Es decir, el *injunction* permanente tiene su génesis a través de una sentencia final, luego de la celebración de un juicio, y luego de que el foro judicial haber considerado si existe o no algún otro remedio adecuado en ley. *Íd.* Al conceder un *injunction* permanente, el tribunal deberá evaluar los siguientes factores: "(1) si el demandante ha prevalecido en un juicio en sus méritos; (2) si el demandante posee algún remedio adecuado en ley; (3) el interés público implicado, y (4) el balance de equidades". *Íd.*

En cambio, el auto de entredicho provisional es un remedio de carácter interlocutorio cuyo objetivo es mantener el *status quo* hasta que el tribunal resuelva la procedencia de una solicitud de *injunction* preliminar. En esencia, "es una orden de escasa duración, sin que haya sido necesariamente notificada a la parte caucionada, y fundada en una demostración de inminente, inmediato e irreparable daño, de no acceder el tribunal a ordenar lo solicitado". J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da. ed., San Juan, Publicaciones JTS, 2011, T. V., pág. 1666.

Al ser expedido sin notificación previa al demandado y sin oportunidad para ser oído, la petición ha de ser juramentada o estar acompañada de declaración jurada y de ella deben surgir los motivos que justifican su concesión debido a que se causarán daños, perjuicios o pérdidas irreparables al peticionario antes de notificar y escuchar al demandado. Regla 57.1 de

Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 57.1; véase, también, Cuevas Segarra *op. cit.*, págs. 1667-1668. Además, el solicitante está en la obligación de certificar al tribunal las diligencias efectuadas para notificar a la parte adversa, si alguna, o las razones por las que entiende no procede la notificación previa. Regla 57.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

La concesión de un *injunction* preliminar o entredicho provisional descansa en la discreción del tribunal, concesión que no será revocada a nivel apelativo a menos que se demuestre que el foro primario abusó de su facultad discrecional. *VDE Corporation v. F&R Contractors, supra*, pág. 41.

B. Jurisdicción Sobre la Materia, Jurisdicción Primaria Concurrente y Jurisdicción Primaria Exclusiva

i.

Nuestro más Alto Foro ha definido el concepto *jurisdicción* como el poder o autoridad que ostenta un tribunal para considerar y decidir los casos o controversias que tiene ante sí. *Friger Salgueiro v. Mech-Tech College, LLC y otros*, 2026 TSPR 30, 218 DPR __ (2026); *JJJ Adventure v. Consejo de Titulares y otros*, 2025 TSPR 123, 216 DPR __ (2025); *Cobra Acquisitions v. Mun. Yabucoa et al.,* 210 DPR 384, 394 (2022). Así que, "el primer factor a considerar en toda situación jurídica que se presenta ante un foro adjudicativo es el aspecto jurisdiccional". *Friger Salgueiro v. Mech-Tech College, LLC y otros, supra*; *FCPR v. ELA et al.*, 211 DPR 521, 530 (2023). En ese sentido, los asuntos relacionados a la jurisdicción de un tribunal son privilegiados y deben atenderse y resolverse con preferencia. *Friger Salgueiro v. Mech-Tech College, LLC y otros, supra*; *JJJ Adventure v. Consejo de Titulares y otros, supra*; *Pueblo v. Ríos Nieves*, 209 DPR 264, 273 (2022).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha enfatizado que la ausencia de jurisdicción sobre la materia conlleva las siguientes consecuencias fatales: 1) no es susceptible de ser subsanada; 2) las partes no pueden voluntariamente conferirle jurisdicción sobre la materia a un tribunal, ni puede éste abrogársela; 3) los dictámenes de un foro sin jurisdicción sobre la materia son nulos (nulidad absoluta); 4) los tribunales tienen el deber ineludible de

auscultar su propia jurisdicción; 5) los tribunales apelativos, además, deberán examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso; y 6) el planteamiento de falta de jurisdicción sobre la materia puede hacerse en cualquier etapa del procedimiento, por cualesquiera de las partes o por el tribunal motu proprio. *Rodríguez Vázquez v. Hosp. Auxilio Mutuo,* 2025 TSPR 55, 216 DPR __ (2025); *MCS Advantage v. Fossas Blanco et al.*, 211 DPR 135, 145 (2023); *Vázquez v. A.R.P.E.,* 128 DPR 513, 537 (1991).

Como se sabe, los tribunales de Puerto Rico son foros de jurisdicción general, por lo que, de ordinario, pueden atender cualquier controversia que se traiga ante su consideración, a menos que carezcan de jurisdicción sobre la materia. *MCS Advantage v. Fossas Blanco et al., supra,* págs. 144-145; *Clases A, B y C v. PRTC*, 183 DPR 666, 686 (2011); *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al.,* 179 DPR 391, 403 (2010). A esos efectos, la jurisdicción sobre la materia es "la capacidad del Tribunal para atender y resolver una controversia sobre un aspecto legal". *MCS Advantage v. Fossas Blanco et al., supra*, pág. 145. En ese sentido, es el Estado quien, a través de sus leyes, únicamente puede otorgar o privar a un tribunal de jurisdicción sobre la materia. *Íd.* De lo que sigue que, para privar a un tribunal de jurisdicción, es necesario que algún estatuto lo disponga de manera expresa o que surja de dicho estatuto por implicación necesaria. *Íd.*

ii.

La doctrina de jurisdicción primaria es una norma de autolimitación judicial —de origen jurisprudencial— que se utiliza para poder precisar en ciertos escenarios, cuál foro ostenta jurisdicción original para entender determinado asunto, ya sea el foro judicial o el administrativo. *MCS Advantage v. Fossas Blanco et al., supra*, pág. 146; *Beltrán Cintrón et al. v. ELA et al.*, 204 DPR 89, 102 (2020). La cuestión relativa a esta doctrina no está atada al momento o la ocasión de la revisión judicial de la actuación administrativa. *Beltrán Cintrón et al. v ELA et al., supra,* pág. 102. Está ligada más bien a identificar cuál es el foro que atenderá el asunto en primera

instancia. *Íd.* Esta doctrina consiste en dos vertientes, a saber: la jurisdicción primaria concurrente y la jurisdicción primaria exclusiva. *Íd.*

La aplicación de la doctrina de jurisdicción primaria supone la existencia de una jurisdicción concurrente o simultánea entre el foro administrativo y el foro judicial. *Báez Rodríguez et al. v. E.L.A.*, 179 DPR 231, 239 (2010). Al amparo de la doctrina de la verdadera jurisdicción primaria, como también se le conoce, la reclamación judicial se puede entender en la agencia o en el tribunal, pero se cede la primacía al foro administrativo por su pericia sobre la controversia. *JJJ Adventure v. Consejo de Titulares y otros, supra*; *CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al.*, *supra*, pág. 405. En esencia, tiene como objetivo principal promover la armonía entre los tribunales y las agencias administrativas. *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 DPR 1033, 1057 (2013).

Para analizar si la doctrina de jurisdicción primaria es aplicable a una situación de hechos en particular, es de vital importancia tomar en consideración lo prescrito por el estatuto habilitador del organismo administrativo o alguna ley especial. Por eso, le corresponde a los foros judiciales emprender la tarea de examinar los alcances de la ley habilitadora de la agencia y determinar si es "imprescindible y necesario que se resuelva en favor de que intervenga inicialmente la agencia". *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR 407, 430 (2012). Esta doctrina no es una camisa de fuerza y, por lo tanto, no aplica "cuando '[l]a naturaleza de la causa de acción presentada y el remedio solicitado destacan que no se presentan 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.*, págs. 430-431.

Dicho de otro modo, la regla general para la aplicación de esta doctrina es que el tribunal cede su jurisdicción al foro administrativo en los casos en que el peritaje de la agencia es indispensable para resolver la controversia. *Íd.*, pág. 431. En cambio, el foro judicial retiene su jurisdicción si se trata de una cuestión de estricto derecho. *Íd.* Ahora bien, si una ley atribuye a la

agencia la facultad única para atender el asunto, se trata de una situación de jurisdicción exclusiva. *Aguadilla Paint Center v. Esso*, 183 DPR 901, 932 (2011). *Ergo*, la jurisdicción primaria exclusiva surge cuando una ley dispone de forma expresa que la agencia será el foro con la autoridad estatutaria para atender el asunto desde su inicio. *JJJ Adventure v. Consejo de Titulares y otros, supra.*

Aunque la doctrina de jurisdicción primaria y la de jurisdicción exclusiva guardan relación la una con la otra, se diferencian en cuanto a su alcance y naturaleza. *Aguadilla Paint Center v. Esso*, *supra*, pág. 932. "[L]a jurisdicción exclusiva se trata de situaciones en que no aplica la doctrina de jurisdicción primaria concurrente porque la propia ley aclara que esta última no existe". *Íd.* En tales casos estamos frente a un mandato legislativo y no frente a una norma de índole jurisprudencial. *JJJ Adventure v. Consejo de Titulares y otros, supra.* Por consiguiente, de presentarse esta situación, los tribunales no tienen la jurisdicción para dilucidar el caso en primera instancia. *Íd.* Ahora bien, la jurisdicción exclusiva no soslaya la revisión judicial a la cual pueda estar sujeta posteriormente la decisión del organismo. *Báez Rodríguez et al. v. E.L.A., supra*, pág. 241.

C. Ley de Condominios

"Uno de los principios rectores en nuestro régimen de propiedad horizontal es garantizar a cada titular el pleno disfrute de su propiedad". *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez*, 186 DPR 311, 324 (2012). Así, pues, la Ley Núm. 129-2020, 31 LPRA secs. 1921 *et seq.*, según enmendada, conocida como la *Ley de Condominios de Puerto Rico* (en adelante, la Ley de Condominios), tiene como fin establecer un régimen jurídico que facilite la vida en convivencia y propicie la disponibilidad de viviendas en un área restringida de terreno. Exposición de Motivos de la Ley de Condominios. Véase, *Vázquez et al. v. DACo*, 2025 TSPR 56, 216 DPR __ (2025). Puntualmente, tiene el objetivo de viabilizar la propiedad individual sobre un apartamento que forma parte de un edificio o inmueble sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal. Art. 2 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1921a.

Véase, *Freyre Martínez v. Consejo de Titulares y/o Junta de Directores del Condominio Sol y Playa*, 2026 TSPR 20, 217 DPR __ (2026).

El precitado estatuto enfatiza además que:

> **[e]l titular de un apartamento sometido al Régimen de Propiedad Horizontal tiene el derecho al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello no menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades.**
>
> Cada titular reconoce que el ejercicio del dominio en el Régimen de Propiedad Horizontal está limitado por los derechos de los demás titulares y que el derecho de propiedad sobre su apartamento tiene que ejercerse dentro del marco de la sana convivencia y el respeto al derecho ajeno (Énfasis provisto). Art. 2 de la Ley de Condominios, *supra*.

En lo atinente a los asuntos del caso que nos ocupa, el Artículo 39 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1922k, preceptúa que el uso y disfrute de cada apartamento estará sujeto a los derechos propietarios, **y regirán los principios generales del derecho enunciados en el Artículo 2, *supra*.** (Énfasis provisto). Además, establece en su inciso (b) que **la Junta de Directores queda expresamente autorizada a presentar acciones interdictales a nombre del Consejo de Titulares contra aquellos que infrinjan las disposiciones de la ley**. (Énfasis provisto). *Íd.*

Asimismo, la ley en cuestión dispone que el Presidente del Condominio representará en juicio y fuera de él a la comunidad en los asuntos que la afecten y presidirá las asambleas del Consejo de Titulares. Art. 54 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1922z. Para hacer cumplir alguna ley, reglamento o acuerdo aplicable, o cuando el Consejo o la Junta deba comparecer en un pleito como demandado o querellado, el Presidente igualmente podrá comparecer a nombre de dichos organismos y presentar las acciones y defensas que estime procedentes, siempre y cuando notifique a los titulares sobre dichas acciones dentro de los treinta (30) días siguientes. *Íd.* No obstante, todo acuerdo transaccional judicial o extrajudicial en el cual esté involucrado un condominio residencial y que exceda de cinco mil dólares ($5,000.00), deberá obtener la aprobación del Consejo de Titulares. *Íd.* Se

presumirá que el Presidente cuenta con la autorización del Consejo para comparecer a nombre de éste en los foros pertinentes. *Íd.*

El precitado estatuto contempla la impugnación de acciones u omisiones de la Junta de Directores, el Administrador Interino y del Agente Administrador, así como de los acuerdos del Consejo de Titulares. Art. 65 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1923j. En específico, prescribe lo siguiente:

> 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 esta Ley, 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. *Íd.*
>
> […]

Por otro lado, el Artículo 66 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1923k, establece que el Departamento de Asuntos del Consumidor tendrá una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios para atender todo lo relativo a todo condominio en el que exista al menos un apartamento dedicado a vivienda.[18]

---

[18] Aclaramos que la Ley Núm. 157-2026, enmendó recientemente, entre otros, los Artículos 65 y 66 de la Ley de Condominios, *supra*, a los fines de crear una Sala Especializada de Adjudicación de Controversias de Condominios del Tribunal de Primera Instancia. En específico, el enmendado Artículo 65 establece que las acciones de impugnación se presentarán en la aludida Sala Especializada, indistintamente de si los apartamentos son dedicados a uso comercial, residencial o mixto. Respecto al Artículo 66, es el Poder Judicial el ahora encargado de la creación de la Sala Especializada en cuestión, cuando era antes el DACo quien tenía la obligación de crear una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios para canalizar las acciones de impugnación. Mediante dicha ley, la Asamblea Legislativa le otorgó al Tribunal de Primera Instancia mayor amplitud en su jurisdicción para atender controversias suscitadas al amparo de la Ley de Condominios, *supra*, y delimitar al

"[L]os actos contrarios a la ley son nulos y se podrán cuestionar en cualquier momento". *Consejo Titulares v. Ramos Vázquez, supra*, pág. 331.

D. Apreciación de la Prueba a Nivel Apelativo

Es norma firmemente establecida en nuestro ordenamiento jurídico que, ante la ausencia de error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión, no se favorece la intervención de los tribunales apelativos en la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad o las determinaciones de hechos formuladas por el Tribunal de Primera Instancia. *Peña Rivera v. Pacheco Caraballo,* 213 DPR 1009, 1024 (2024); *Ortiz Ortiz v. Medtronic,* 209 DPR 759, 778 (2022). En esa línea, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2, dispone que "[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos". *Ergo*, un tribunal apelativo no tiene la facultad de sustituir las determinaciones del foro de instancia por sus propias apreciaciones. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007).

Esta norma se fundamenta en la apreciación que hace el juzgador de los hechos de la prueba testifical, pues al ser una tarea llena de elementos subjetivos, es quien está en mejor posición para aquilatarla. *Santiago Maldonado v. Alvelo Rivera*, 2026 TSPR 14, 217 DPR __ (2026); *Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero,* 196 DPR 884, 917 (2016). Es el Foro Primario quien tiene la oportunidad directa de apreciar la forma del testimonio y evaluar el comportamiento de los testigos. *Santiago Maldonado v. Alvelo Rivera, supra*; *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013). Apoyándose en lo anterior, el Tribunal de Primera Instancia adjudica la credibilidad que le

---

DACo su jurisdicción en materia de condominios. Véase, Exposición de Motivos de la Ley Núm. 157-2026.

No obstante lo anterior, y conforme al principio de la irretroactividad de las leyes, haremos referencia a los artículos discutidos previo a la aprobación de la Ley Núm. 57-2026, toda vez que no hay una indicación expresa o implícita del Legislador de su efecto retroactivo. Art. 9 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5323. Véase, también, *Asoc. Maestros v. Depto. Educación*, 171 DPR 640, 648-649 (2007).

merecen los testimonios. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín, supra,* pág. 771. Por eso, "la evidencia directa de un testigo que le merezca entero crédito al juzgador de hechos es prueba suficiente de cualquier hecho". *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 357 (2009). De modo que los pronunciamientos judiciales del foro de instancia están revestidos de una presunción de corrección. *Santiago Maldonado v. Alvelo Rivera, supra.*

En atención a lo antes discutido, se le concede respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el Foro Primario, puesto que el foro apelativo cuenta solamente con "récords mudos e inexpresivos". *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001). Ahora bien, la norma de deferencia judicial tiene sus límites y no implica una inmunidad absoluta frente a la función revisora de los tribunales apelativos. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha aclarado qué constituye que un juez adjudique con pasión, prejuicio o parcialidad, o que su determinación sea un error manifiesto. En esencia, un juzgador incurre en pasión, prejuicio o parcialidad si actúa "movido por inclinaciones personales de tal intensidad que adopta posiciones, preferencias o rechazos con respecto a las partes o sus causas que no admiten cuestionamiento, sin importar la prueba recibida en sala e incluso antes de que se someta prueba alguna". *Ortiz Ortiz v. Medtronic, supra*, pág. 779; *Dávila Nieves v. Meléndez Marín, supra,* pág. 782.

En cambio, se incurre en un error manifiesto cuando "la apreciación de esa prueba se distancia de la realidad fáctica o es inherentemente imposible o increíble". *Ortiz Ortiz v. Medtronic, supra*, pág. 779; *Pueblo v. Toro Martínez*, 200 DPR 834, 859 (2018). En ese sentido, la facultad de los tribunales apelativos para sustituir el criterio de los tribunales de instancia se ciñe a aquellas circunstancias en las que, a la luz de la prueba admitida, "no exista base suficiente que apoye su determinación". *Ortiz Ortiz v. Medtronic, supra*, pág. 779; *Gómez Márquez et al. v. El Oriental*, 203 DPR 783, 794 (2020). Como se sabe, las diferencias de criterio jurídico no cumplen con el aludido estándar de revisión. *Íd.*

En lo atinente a las apelaciones que cuestionan la apreciación de la prueba efectuada por el Tribunal de Primera Instancia, la Regla 19 del Reglamento de este Tribunal, en lo que nos concierne, establece lo siguiente:

> (A) Cuando la parte apelante haya señalado algún error relacionado con la suficiencia de la prueba testifical o con la apreciación errónea de esta por parte del tribunal apelado, deberá reproducir la prueba oral, de conformidad con lo dispuesto en la Regla 76 de este Reglamento. Cuando promueva la disposición rápida y eficiente del recurso, el Tribunal de Apelaciones podrá relevar a las partes de reproducir la prueba oral, y requerir que sometan la regrabación del procedimiento en el tribunal apelado, detallando las porciones de la grabación concernientes al error relacionado con la suficiencia de la prueba testifical o con la apreciación errónea de esta.
>
> (B) La parte apelante deberá acreditar, dentro del término de diez días siguientes a la presentación de la apelación, que el método de reproducción de la prueba oral que utilizará es el que propicia la más rápida dilucidación del caso, pudiendo el tribunal determinar el método que alcance esos propósitos. Regla 19 (A) y (B) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 19 (A) y (B).

En consonancia, la Regla 76 del precitado cuerpo reglamentario prescribe que aquella parte que ha presentado un recurso ante este Tribunal de Apelaciones notificará no más tarde de diez (10) días desde que se presentó el recurso apelativo, si se propone reproducir la prueba oral desfilada ante el foro impugnado y si propone una transcripción, una exposición narrativa estipulada o algún otro método. Regla 76 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 32 LPRA Ap. XXII-B, R. 76. Autorizada la reproducción de la prueba, el proponente podrá solicitar al foro recurrido la regrabación de los procedimientos. *Íd.*

III.

En el presente caso, la señora Irizarry Valencia nos solicita la revocación o modificación de la *Sentencia* apelada a través de la cual el foro *a quo* declaró *Ha Lugar* la *Demanda Juramentada* de *injunction* permanente incoada por el Consejo de Titulares. En síntesis, la apelante aduce que el TPI incidió en la apreciación de la prueba y al emitir un *injunction* sin haberse cumplido con los requisitos para ello.

Plantea ante este Foro Revisor que la Ley de Condominios, *supra*, le concede jurisdicción primaria exclusiva al DACo para atender las querellas

presentadas por los titulares de condominios residenciales en contra de la Junta de Directores, el Agente Administrador o el Consejo de Titulares. Insiste en que se trata de un asunto que fue previamente ventilado y adjudicado en un foro administrativo. Argumenta que, tras la Querella presentada ante el DACo por ella, las partes alcanzaron un acuerdo que en todo caso hubiese sido revisable ante este Tribunal. Arguye que el referido acuerdo no fue impugnado mediante recurso de revisión judicial ni mediante el procedimiento especial provisto al amparo del Artículo 66 de la Ley de Condominios, *supra*.

Alega que el TPI usurpó la jurisdicción primaria y exclusiva del DACo, al permitir relitigar un asunto previamente adjudicado entre las partes. Asimismo, plantea que la demanda de epígrafe no solicita la anulabilidad del acuerdo y que haber pasado juicio sobre su validez excedió los límites constitucionales de resolver un caso o controversia, pues en este caso no había controversia sobre la validez de la transacción alcanzada ante el DACo. Añade que la acción de *injunction* no puede ser utilizada como subterfugio para relitigar un asunto acordado de manera previa entre las partes. Respecto a las determinaciones de hecho arribadas por el foro apelado, aduce, en síntesis, que son inconsistentes entre sí.

Ahora, la apelante trae a nuestra atención —nuevamente—, en lo que en esencia es su alegato suplementario, los planteamientos jurisdiccionales y la improcedencia del *injunction*. Con referencia a este último, sostiene que la acción de *injunction* no es oportuna ni de buena fe. Al hacer referencia a la Transcripción de la Prueba Oral (en adelante, la TPO), la señora Irizarry Valencia puntualiza que no se desprende de ella la apreciación de algún estado de emergencia o de salud que ameritase la expedición del *injunction*.

Expresa que del testimonio de la señora Norma Ríos, Secretaria de la Junta de Directores, surge que esta conocía la situación de los gatos y que no hubo comunicación alguna con la apelante antes de la presentación de la reclamación judicial. Añade que el Condominio tenía presupuesto para el control de animales, pero no se usó. Finalmente, indica que la señora

Milagros Martínez, Presidenta de la Junta de Directores, sabía del acuerdo alcanzado ante el procedimiento administrativo en el DACo.

En respuesta, el Consejo de Titulares arguye que la apelante no ha demostrado que haya un error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión en la apreciación de la prueba realizada por el foro *a quo* que permita sustituir su criterio por el nuestro. Hace especial énfasis en el hecho de que el propio TPI se personó en dos (2) ocasiones al Condominio para realizar vistas oculares y tuvo la oportunidad de observar directamente el estado del inmueble. Aduce que las conclusiones del foro primario se sostienen en la prueba desfilada y en lo observado durante las vistas oculares.

Con relación al planteamiento jurisdiccional, argumenta que se trata de dos controversias distintas, aunque comparten un mismo antecedente. Puntualiza que el caso de epígrafe responde a circunstancias que surgieron con posterioridad al acuerdo transaccional arribado ante el DACo. Entiende que la decisión del TPI encuentra cauce jurídico en la Ley de Condominios, *supra*, pues dicho estatuto reconoce el derecho de cada titular al disfrute pleno de su apartamento y de las áreas comunes, condicionado a que no se menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades.

Adicionalmente, señala que:

> **la Sentencia Recurrida no le prohíbe alimentar a los animales ni le impide continuar procurando su bienestar**. Lo que hace es limitar el lugar donde puede llevar a cabo dicha actividad, de manera que sus efectos no continúen incidiendo sobre el uso y disfrute de la propiedad de otros titulares.[19] (Énfasis provisto).

Asimismo, expresa que hay una distinción fundamental entre la facultad de un titular para impugnar una acción u omisión del Consejo de Titulares ante el DACo al amparo del Artículo 65 de la Ley de Condominios, *supra*, y la facultad que tiene el Consejo de Titulares para presentar una acción interdictal al amparo del Artículo 39 del precitado estatuto.

---

[19] Véase Entrada Núm. 18 del SUMAC-TA, *Alegato en Oposición al Recurso de Apelación,* pág. 19.

Luego de un análisis sosegado del legajo apelativo ante nuestra consideración, razonamos que no le asiste la razón a la apelante. Veamos.

Primeramente, debemos resaltar que los Artículos 65 y 66 de la Ley de Condominios, *supra*, versan sobre la impugnación de acciones u omisiones de la Junta de Directores, el Administrador Interino, del Agente Administrador y de los acuerdos del Consejo de Titulares. En este caso, no estamos ante la impugnación u omisión de la Junta de Directores, sino ante una acción interdictal instada por el Consejo de Titulares en contra de la señora Irizarry Valencia, una titular del Condominio.

El DACo solo tiene la jurisdicción primaria exclusiva cuando un titular pretende impugnar una acción u omisión de la Junta de Directores o de un acuerdo del Consejo de Titulares de un Condominio con, al menos, un apartamento de uso residencial. Art. 65 de la Ley de Condominios, *supra*. Según lo antes expuesto, el caso de epígrafe no trata sobre el escenario antes contemplado. Además, el presente caso tampoco trata sobre la revisión de un acuerdo del Consejo de Titulares del Condominio Prados del Monte.

Contrario a lo alegado por la apelante, la Ley de Condominios sí faculta a la Junta de Directores a presentar acciones interdictales a nombre del Consejo de Titulares contra aquellas personas que infrinjan las disposiciones del estatuto en cuestión. Art. 39 de la Ley de Condominios, *supra*. Ese es precisamente el escenario que tenemos ante nos.

En esta ocasión, la señora Irizarry Valencia ha desplegado una conducta que ha lesionado el uso y disfrute de los demás titulares de sus aparamentos en el Condominio, en violación a los postulados básicos del Régimen de la Propiedad Horizontal y la Ley de Condominios. Véase, Arts. 2 y 39 de la Ley de Condominios, *supra*. Por lo tanto, resulta forzoso concluir que el TPI ostenta jurisdicción para atender controversias como la que hoy nos ocupa.

Superado el planteamiento jurisdiccional, y respecto al señalamiento que hace la apelante sobre la relitigación del asunto, huelga destacar que, aunque similares, se trata de eventos distintos. Si bien es cierto que hubo un

primer proceso administrativo en el que las partes llegaron a un acuerdo transaccional, no es menos cierto que la demanda de epígrafe se originó por el incumplimiento de la apelante con dicho acuerdo. Surge del expediente con meridiana claridad que las actuaciones de la apelante causaron que la cantidad de gatos se acrecentara de manera desmedida. Se suman ahora gallos y gallinas a la ecuación.

En esa línea, la apelante sostiene que el *injunction* no era el vehículo adecuado para solucionar el asunto. No nos persuade. Recordemos que el *injunction* se utiliza para proscribir la ejecución de cierto acto con el objetivo de evitar causar perjuicios inminentes o daños irreparables a alguna persona, en aquellos casos en que no hay otro remedio adecuado en ley. *Senado de PR v. ELA*, *supra*, pág. 71; *E.L.A. v. Asoc. de Auditores*, *supra*, pág. 679. Para conceder un *injunction*, los tribunales deben considerar si existe algún otro remedio eficaz, completo y adecuado en ley antes de expedirlo, ya sea preliminar o permanente. *Pérez Vda. Muñiz v. Criado*, *supra*, pág. 373. Si lo hay, entonces no se concibe el daño como uno irreparable. *Íd.,* pág. 372.

Evaluado el expediente, resolvemos que se cumplieron con los requisitos para ello, pues realmente no existe otro remedio en ley que permita vindicar el derecho de los apelados a disfrutar el uso de sus apartamentos y las áreas comunes. La Junta de Directores intentó poner fin a la controversia mediante el acuerdo alcanzado ante el DACo, en el cual se comprometió a eliminar la multa de $7,000.00 impuesta a la señora Irizarry Valencia, a cambio de que ésta colocara los alimentos detrás del rótulo del Condominio. Fue la apelante quien incumplió el acuerdo y como consecuencia, se descontroló la población de animales que se encuentra en el Condominio. Ante este escenario, el Consejo de Titulares se vio obligado a presentar la demanda de *injunction*.

El propio tribunal se trasladó en dos (2) ocasiones para observar de primera mano el estado del Condominio. Según se desprende de la TPO[20], la

[20] Véase, Entrada Núm. 15 del SUMAC-TA, Anejos, *Regrabación procedimiento,* Transcripción de la Prueba Oral (TPO), vista en su fondo del 2 de diciembre de 2025, pág. 6, líneas 7-10.

Minuta y la *Sentencia*, el TPI percibió un fuerte olor a orín de gatos en el Condominio cuando realizó la segunda vista ocular.[21]

Durante la celebración del juicio testificó el señor Rafael Cruz Díaz, residente del Condominio hace dieciocho (18) años, quien declaró que hay un problema de gatos en el condominio que ha generado daños a la propiedad y mal olor.[22] Aseveró que es la señora Irizarry Valencia quien los alimenta, porque le consta de personal conocimiento.[23] Añadió que su mayor preocupación era la salud, pues "[l]a peste es insoportable".[24]

Testificó además la señora Diana Reyes, quien tiene una compañía de mantenimiento y ha ofrecido servicios de limpieza al Condominio por unos ocho (8) a diez (10) años. Testificó que hay un problema de alimentación de gatos, los cuales se van a los apartamentos y los edificios que componen el Condominio, ensuciándolo con heces fecales, orín, pelo y vómito.[25] Expresó además que la situación:

> es insostenible. Yo no sé [cómo] la gente de allí, no está aquí haciendo esto que yo estoy haciendo porque ellos son los que viven allí. Ellos son los que tienen [que] oler eso. Yo voy y limpio hoy, pasa el rato y ya huele a orines de nuevo. Porque siempre huele a orines. Eso se impregna en las paredes, se impregna en todas partes.[26]

La Presidenta de la Junta de Directores, la señora Milagros Martínez, declaró que ha tenido que recurrir al uso de pastillas de alcanfor en el Condominio para evitar que los gatos se suban a su vehículo de motor, pues muchas veces se suben y orinan, lo que a su vez causa que tenga que limpiar todo el techo del carro y su bonete.[27]

La señora Norma Ríos también declaró sobre la situación, y describió que el asunto estaba fuera de control, pues hay una presencia de mal olor y

---

[21] Véase, Caso Núm. BY2024CV06227, Entradas Núm. 75 y 78 del SUMAC-TPI.
[22] Véase, Entrada Núm. 15 del SUMAC-TA, Anejos, *Regrabación,* TPO, vista en su fondo del 8 de septiembre de 2025, pág. 9, líneas 8-16; pág. 11, líneas 5-13.
[23] *Íd.*, líneas 12-20.
[24] *Íd.*, pág. 20, líneas 2-3.
[25] *Íd.*, pág. 30, líneas 8-25; pág. 31; pág. 32, líneas 1-4.
[26] *Íd.*, pág. 37, líneas 5-11.
[27] *Íd.*, pág. 104, líneas 7-15.

una alimentación a animales en cantidades exorbitantes.[28] Puntualizó que no existe una sana convivencia en el condominio como resultado de ello.[29]

En atención a lo antes expuesto, la *Sentencia* apelada proscribe que la apelante alimente a los animales callejeros en las instalaciones del Condominio a una distancia menor de cien (100) metros de dichas instalaciones. Aun así, el foro *a quo* contempló la conducta obstinada de la señora Irizarry Valencia y determinó que, de insistir ésta en alimentar a los gatos y demás animales, debe hacerlo al menos a 100 metros de distancia de las instalaciones y áreas que le pertenezcan al Condominio. En esencia, el dictamen aquí impugnado no prohíbe en su totalidad que la señora Irizarry Valencia alimente a los animales, sino que condiciona tal acto a que se realice a 100 metros de distancia del Condominio.

En suma, nos encontramos en un escenario en el que se cuestiona la apreciación de la prueba realizada por el foro primario. Sin embargo, la parte apelante no ha demostrado ante este Foro Revisor que la apreciación de la prueba testifical realizada por el TPI esté revestida de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. Es decir, la señora Irizarry Valencia no ha logrado rebatir la presunción de corrección que cobija el dictamen emitido. Por lo tanto, los argumentos esgrimidos por la apelante no nos motivan a variar el pronunciamiento judicial impugnado. Así, pues, no nos encontramos en posición de sustituir el criterio del TPI. Concluimos que el error señalado no fue cometido y procede confirmar la *Sentencia* apelada.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, los cuales hacemos formar parte integral de la presente *Sentencia*, *confirmamos* el dictamen apelado.

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

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

---

[28] *Íd.*, pág. 148, líneas 10-23.
[29] *Íd.*