

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

EDWARD ÁLVAREZ SEDA
Y ELIZABETH GARCÍA
FUENTES EN
REPRESENTACIÓN DE
DANIEL VÉLEZ RIVERA Y
OTROS

Apelantes

v.

SOLIÁN DEVELOPMENT
CORP. Y OTROS

Apelados

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Carolina

KLAN202200938 Caso Núm.:
LO2022CV00025

Sobre:
Daños y Otros

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Lebrón Nieves y la Jueza Martínez Cordero¹.

Martínez Cordero, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de octubre de 2023.

Comparecen Edward Álvarez Seda y Elizabeth García Fuentes en representación de Daniel Vélez Rivera, Ferdinand Ortiz Ramos, Luz Enid Morales Delgado, Ruth Nereida Cosme Rodríguez, Lee Jeanette López Rodríguez, Roberto Ayala Soltren, Iris Yolanda Pacheco Manso, Alberto Alvarado Chaham y Emily Viera Gómez, Delianda Romero Mulero, Emilie Rivera Candelario, Marisol Figueroa Aponte, Edward Álvarez Seda y Mayra Enid Martínez Santiago, Pedro J. Montañez Robles y Leslie Sáez Rodríguez, Yadira Sáez Rodríguez, José Obed Encarnación y Gabriela I. Jiménez Cáceres, Carmen L. Flores Reyes, Marisol Ramírez Meléndez, María Cristina Arroyo Moulrier, Shayra T. Martínez Arcelay, Evelyn Santiago Berríos, Humberto Pérez Barroso, Yanet Gabriela Vázquez Rodríguez, Dereck Borrero Adorno y Janelis Maysonet Ortiz, Crucita

¹ Véase, Orden Administrativa OATA-2023-001 del 9 de enero de 2023, en la que se asigna el presente recurso a la Hon. Beatriz M. Martínez Cordero en sustitución de la Hon. Monsita Rivera Marchand.

Pérez González, Sharon Pabellón Pérez, Manuel Cruz Santos, Marisol Sánchez Santiago, Christian Samuel Sánchez Sánchez, María Avilés García, Alexis Morales Nieves, Eufemia Ramos Delgado, Nicole Peralta Figueroa e Iván E. Ayala Reyes (en adelante, parte apelante) para solicitarnos la revisión de la *Sentencia* emitida el 12 de octubre de 2022, notificada al día siguiente, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (en adelante, TPI), mediante la cual declaró Ha Lugar una Moción de Reconsideración por falta de jurisdicción. Mediante el referido dictamen, el TPI determinó que el Departamento de Asuntos del Consumidor (en adelante, DACo) era la entidad que poseía la jurisdicción original y exclusiva para atender la reclamación de los apelantes.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se *confirma* en parte y se *revoca* en parte la *Sentencia* apelada.

I

El 23 de febrero de 2022, la parte apelante presentó una *Demanda*² sobre enmienda a escritura de régimen de propiedad horizontal; rendición de cuentas; incumplimiento de contrato; entrega y traspaso de administración interina y entrega de fondos; incumplimiento con deberes de administrador interino; remoción de administrador interino y nombramiento de administrador judicial, y daños y perjuicios contra Solián Development, Corp. (en adelante, Solián), River Oak Villas (en adelante, condominio y/o complejo), River Oak Villas Homeowners Association, Inc., Carlos Archuleta Montoya, Maritere Brignoni Mártir, Compañías A, B, C, fulano de tal, compañías aseguradoras X, Y y Z (en adelante, parte apelada).

En síntesis, alegó que Solián era el urbanizador y vendedor del complejo residencial. Dicho proyecto estaba diseñado para desarrollarse en dos (2) partes. Arguyó que el proyecto fue convertido al Régimen de Propiedad Horizontal mediante la Escritura Pública

² Apéndice de la parte apelante, a las págs. 8-29.

451³, y que, dicha Escritura, establecía que la administración del condominio se llevaría a cabo conforme la Ley de Propiedad Horizontal⁴ (en adelante, Ley Núm. 129-2020) y según el Reglamento que se hizo formar parte de dicha Escritura. Señaló, además, que la Escritura disponía que la administración interina del condominio comenzaría tan pronto se vendiera el primer apartamento y que la misma tenía duración hasta que se vendiera el setenta y cinco por ciento (75%) de los apartamentos. No obstante, enfatizó que en la actualidad solo se habían construido sesenta (60) apartamentos, lo que representaba el sesenta y dos punto cinco por ciento (62.5%) de las unidades correspondientes a la fase uno (1) y el treinta punto sesenta y un por ciento (30.61%) del total de las ciento noventa y seis (196) unidades, incluyéndose las de la fase dos (2). Asimismo, esbozó que la parte apelada había abandonado el proyecto al no terminar la fase (1) uno y había desistido y notificado al acreedor bancario su intención de no construir la fase dos (2) del complejo, por lo que incurrió en incumplimiento de contrato.

En la *Demanda*, alegó, además, que Solián era titular de once (11) unidades las cuales estaban sujetas a las cláusulas de la Escritura, sin embargo, indicó que esta había mercadeado los apartamentos para alquiler a corto plazo en la plataforma Airbnb en violación a dicha Escritura. En virtud de lo anterior, arguyó que Solián incumplió con entregar el proyecto según mercadeado, por lo que debía responder en daños y perjuicios. En específico, adujo, además, que Solián incumplió sus funciones como administrador interino, toda vez que, no brindó seguridad al condominio, no completó la construcción, dejó de pagar las facturas mensuales

³ *Id.*, a las págs. 82-147. Escritura Pública 451 sobre *Conversión al Régimen de Propiedad Horizontal*, otorgada ante el notario Jorge García Soto el 25 de octubre de 2013.

⁴ 31 LPRA sec. 1921, *et seq.* La Ley Núm. 129-2020, según enmendada, conocida como *Ley de Condominios de Puerto Rico*, 31 LPRA sec. 1921, derogó la Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, 31 LPRA sec. 1291. Para fines del recurso, se hace referencia a las disposiciones de la Ley Núm. 129-2020 por ser la ley vigente y aplicable a la fecha en que se instó la *Demanda*.

correspondientes al servicio de agua comunal, dejó de proveer el mantenimiento de las áreas verdes del complejo, el servicio de control de acceso y el recogido de desperdicios sólidos, no presentó a la parte apelante el presupuesto de los gastos del condominio, no pagó las facturas mensuales correspondientes al servicio básico de electricidad comunal y, no rindió cuentas con relación a las cuentas plicas utilizadas para el pago de cuotas de mantenimiento del condominio.

Cónsono a lo anterior, solicitó que se ordenase a la parte apelada a enmendar la Escritura y los planos del condominio para atemperarlos con la construcción existente; entregar los presupuestos y fondos mantenidos en las cuentas plica; construir lo acordado en las áreas comunes; remover a la parte apelada como administrador interino y autorizar el nombramiento de un administrador judicial. Solicitó, además, que la parte apelada pagase una suma no menor de \$250,000.00 por concepto de daños y perjuicios por los sufrimientos y angustias mentales ocasionadas.

Así las cosas, el 22 de junio de 2022, la parte apelada presentó una *Solicitud Conjunta de Desestimación*.⁵ Arguyó que, el foro primario carecía de jurisdicción sobre la materia, debido a que el condominio estaba dedicado a fines residenciales, por tanto, el foro que ostentaba la jurisdicción primaria y exclusiva era el DACo, según disponía la Ley Núm. 129-2020. En la alternativa, adujo que el foro primario estaba impedido de adjudicar las controversias bajo la doctrina de impedimento colateral de sentencia, ya que varias de las partes y causas de acción eran las mismas en varias querellas anteriores ante el DACo.

Por su parte, el 26 de julio de 2022, la parte apelante instó su *Oposición a Moción Solicitando Desestimación*.⁶ Adujo que, River Oak

⁵ *Id.*, a las págs. 30-36.

⁶ *Id.*, a las págs. 37-53.

Homeowners Association, LLC, carecía de jurisdicción para solicitar la desestimación del pleito debido a que no era parte en el mismo. Por otra parte, esbozó que la jurisdicción exclusiva conferida al DACo no se extendía a toda posible causa de acción de un condominio sometido al Régimen de Propiedad Horizontal. De igual forma, enfatizó que Solián reconoció la jurisdicción del foro primario en el caso civil SJ2022CV02883. Por último, agregó que la sección 4.3 de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme⁷ (en adelante, LPAU), con relación al agotamiento de remedios, era de aplicación al caso del título, debido a que, cualquier remedio que dictase el DACo, sería un remedio inadecuado, pues no atendería todas las reclamaciones y controversias de derecho.

A esos efectos, el 30 de agosto de 2022, el foro primario emitió y notificó una *Resolución*⁸ en la cual declaró No Ha Lugar la *Solicitud de Desestimación Conjunta*. En lo pertinente, determinó que, conforme a la Ley Núm. 129-2020, estaban excluidas de la jurisdicción del DACo las querellas entre titulares o cuando el consejo de titulares, el director o la junta de directores presentara una querella contra uno o varios titulares o residentes del condominio. Razonó que la jurisdicción para ventilar la controversia correspondía al foro primario. A su vez, concluyó que el pleito no se limitaba a las actuaciones de un administrador e incluía controversias de derecho sobre rendición de cuentas, incumplimiento de contrato, daños y perjuicios, por lo que el DACo carecía de jurisdicción en causas de acción entre titulares.

En desacuerdo, el 14 de septiembre de 2022, la parte apelada presentó una *Moción de Reconsideración por Falta de Jurisdicción*.⁹ Indicó que la controversia trataba sobre la impugnación del administrador interino del condominio y no de querellas entre

⁷ 3 LPRC sec. 9644.

⁸ *Id.*, a la pág. 53.

⁹ *Id.*, a las págs. 54-58.

titulares, ni del consejo de titulares, director o junta de directores o una reclamación contra uno o varios titulares. Sostuvo que, el Artículo 65 de la Ley Núm. 129-2020¹⁰, disponía que las impugnaciones de los actos del Administrador era jurisdicción exclusiva del DACo. Asimismo, expresó que el foro primario no tenía jurisdicción debido a que el condominio era uno dedicado a fines residenciales, así pues, el foro que ostentaba jurisdicción primaria y exclusiva era el DACo. En la alternativa, sugirió que, aun cuando el foro primario tuviera jurisdicción sobre la controversia, estaba impedido de adjudicar las mismas por impedimento colateral por sentencia, ya que las partes y las causas de acción eran las mismas en varias querellas anteriores en el DACo.

Por su parte, el 11 de octubre de 2022, la parte apelante presentó su *Oposición a Moción Solicitando Reconsideración Desestimación*.¹¹ Esbozó que, en el presente caso, existían varias causas de acción y una de estas trataba sobre una controversia entre titulares. En específico, alegó que Solián era dueña de once (11) apartamentos residenciales mercadeados por la plataforma Airbnb. A su vez, sostuvo que el señor Edward Álvarez Seda instó una querrella en DACo con el alfanumérico C-SAN2019-005248, en contra de la parte apelada y, al estas no cumplir con la orden que emitió el foro administrativo acudió al foro primario. Enfatizó que, el DACo luego de advenir en conocimiento de lo planteado, concluyó que el foro primario merecía deferencia. Por lo anterior, entendió que no se cumplía con los requisitos de cosa juzgada.

Luego de examinar los argumentos esgrimidos por las partes, el 12 de octubre de 2022, notificada al día siguiente, el foro primario emitió una *Sentencia*¹² en la cual declaró Ha Lugar la *Moción de Reconsideración* por falta de jurisdicción que presentó la parte

¹⁰ 31 LPRa sec. 1923j.

¹¹ *Id.*, a las págs. 60-64.

¹² *Id.*, a las págs. 1-7.

apelada, en consecuencia, dejó sin efecto la *Resolución* que emitió el 30 de agosto de 2022, en la cual había denegado dicha desestimación. En específico, determinó que las alegaciones estaban comprendidas en el Artículo 65 de la Ley Núm. 129-2020, aun cuando existía una dualidad con Solián, por ser titular de once (11) unidades. Asimismo, concluyó que el DACo era la entidad que poseía jurisdicción original exclusiva para atender la reclamación de la parte apelante. Por último, determinó que no era necesario expresarse con relación a los planteamientos restantes y que procedía la desestimación con perjuicio de la *Demanda* por falta de jurisdicción.

Inconforme, el 27 de octubre de 2022, la parte apelante presentó una *Moción de Reconsideración de Sentencia*¹³ en la cual reiteró sus planteamientos iniciales. En lo pertinente, reiteró que, las causas de acción por enmienda a la escritura matriz y enmienda a los planos de construcción, el incumplimiento de contrato y los daños y perjuicios no eran parte de la jurisdicción del DACo. Arguyó que la desestimación con perjuicio por el foro primario fue emitida sin entrar en los méritos de las causas de acción, lo cual les privó de reivindicar sus derechos sobre su propiedad e impidió fatalmente su día en corte.

Así las cosas, el 28 de octubre de 2022, el foro primario emitió y notificó una *Resolución*¹⁴ en la cual declaró No Ha Lugar la *Moción de Reconsideración de Sentencia*.

Insatisfecho aún, el 28 de noviembre de 2022, compareció la parte apelante mediante *Apelación* y, esgrimió la comisión los siguientes señalamientos de error:

Erró el TPI al concluir que las alegaciones de la demanda están comprendidas en los incisos del artículo 65 de la referida ley (Ley 129-2020 conocida como Ley de Condominios), aun cuando en el presente caso exista

¹³ *Id.*, a las págs. 65-80.

¹⁴ *Id.*, a la pág. 81.

una dualidad con Solián Development Corp[.] al ser titular de 11 unidades.

Erró el TPI al determinar que el DACo es la entidad que posee la jurisdicción original y exclusiva para atender las reclamaciones del demandante.

Erró el TPI al determinar que no es necesario expresarse en torno a los restantes planteamientos y procede como cuestión de derecho que se desestime con perjuicio la presente demanda por falta de jurisdicción.

Por su parte, el 18 de enero de 2023, la parte apelada presentó su *Oposición Conjunta en Oposición al Recurso de Apelación*.

Contando con la comparecencia de ambas partes, procederemos a resolver.

II

A. Recurso de Apelación

La Regla 52.2(a) de Procedimiento Civil¹⁵, dispone que los recursos de apelación tienen que presentarse dentro de un término jurisdiccional de treinta (30) días desde el archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia recurrida. Como es conocido, un plazo jurisdiccional es de carácter fatal. Ello quiere decir que no admite justa causa, es improrrogable, y que su incumplimiento es insubsanable.¹⁶ La correcta notificación de una sentencia es una característica imprescindible del debido proceso judicial.¹⁷ Como corolario de lo anterior, la Regla 13(A) del Reglamento de este Tribunal establece que:

Las apelaciones contra sentencias dictadas en casos civiles por el Tribunal de Primera Instancia, se presentarán dentro del término jurisdiccional de treinta días contados desde el archivo en autos de una copia de la notificación de la sentencia.¹⁸

[...]

¹⁵ 32 LPRA Ap. V, R. 52.2 (a).

¹⁶ *Martínez, Inc. v. Abijoe Realty Corp.*, 151 DPR 1, 7 (2000). *Arriaga v. FSE*, 145 DPR 122, 131 (1998). *Loperena Irizarry v. ELA*, 106 DPR 357, 360 (1977).

¹⁷ *Rodríguez Mora v. García Lloréns*, 147 DPR 305, 309 (1998).

¹⁸ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 13 (A).

B. Jurisdicción Primaria

Es norma reiterada que los asuntos relacionados con la jurisdicción del Tribunal son privilegiados y deben atenderse con prioridad.¹⁹ Les corresponde a los tribunales ser celosos guardianes de su jurisdicción y que no tienen discreción para asumir jurisdicción allí donde no la tienen.²⁰ Como sabemos, la jurisdicción es el poder o la autoridad que tiene un tribunal para considerar y decidir casos o controversias presentadas ante su consideración.²¹ Al cuestionarse la jurisdicción de un tribunal por alguna de las partes o, incluso, cuando no haya sido planteado por éstas, el foro examinará y evaluará con rigurosidad el asunto jurisdiccional como parte de su deber ministerial, pues éste incide directamente sobre el poder mismo para adjudicar una controversia.²² Para que el tribunal pueda atender y adjudicar un caso debe tener jurisdicción sobre la materia. La jurisdicción sobre la materia se refiere a la capacidad del tribunal para atender y resolver una controversia sobre un aspecto legal. Se ha señalado que:

[La] ausencia de jurisdicción sobre la materia trae consigo las consecuencias siguientes: (1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente conferírsela a un tribunal como tampoco puede éste abrogársela; (3) conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos; (4) impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; (5) impone a los tribunales apelativos el deber de examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y (6) puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal *motu proprio*.²³

Cuando no hay jurisdicción sobre la materia, el tribunal carece de autoridad y poder para entender en el asunto.²⁴ De ese

¹⁹ *Torres Alvarado v. Madera Atilas*, 202 DPR 495 (2019). *Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc.*, 200 DPR 254 (2018).

²⁰ *Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez*, 186 DPR 239, 250 (2012). *S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo*, 169 DPR 873, 882 (2007). *Ríos Martínez, Com. Alt. PNP v. CLE*, 196 DPR 289, 296 (2016).

²¹ *AAA v. Unión Independiente Auténtica de Empleados de la AAA*, 199 DPR 638, 651-52.

²² *Torres Alvarado v. Madera Atilas, Id. Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc., Id.*

²³ *González v. Mayagüez Resort & Casino*, 176 DPR 848, 855 (2009).

²⁴ *Shell v. Srio. Hacienda*, 187 DPR 109, 122 (2012).

modo, si el tribunal no tiene jurisdicción, solo resta declararlo así y desestimar la reclamación sin entrar en los méritos de la controversia.²⁵ (Énfasis suplido). Así lo expone la Regla 10.8(c) de las Reglas de Procedimiento Civil²⁶, que establece:

[. . .]

(c) Siempre que surja, por indicación de las partes o de algún otro modo, que el tribunal carece de jurisdicción sobre la materia, éste desestimaré el pleito.

Esto significa que al amparo de la Regla 10.8(c) los tribunales locales deben desestimar una acción civil cuando surge la falta de jurisdicción sobre la materia ante el foro aludido.²⁷

En el ámbito del derecho administrativo, cuando la Asamblea Legislativa delega funciones gubernamentales a las agencias administrativas, puede haber incertidumbre con respecto a qué foro, judicial o administrativo, tiene jurisdicción original para dilucidar una controversia que surja con relación a la función delegada.²⁸ En esos casos, para determinar qué foro tiene jurisdicción original se utiliza la doctrina de jurisdicción primaria.²⁹ Así pues, la cuestión relativa a la jurisdicción primaria no tiene que ver con el momento o la ocasión de la revisión judicial de la acción administrativa, sino con el foro que atendería el caso en primera instancia.³⁰

El Tribunal Supremo ha distinguido dos (2) vertientes dentro de la jurisdicción primaria: la jurisdicción primaria exclusiva y la jurisdicción primaria concurrente. En síntesis, la jurisdicción primaria concurrente tiene lugar cuando la ley permite que la reclamación se inicie en la agencia o en el tribunal. Por el contrario, **la jurisdicción primaria exclusiva está presente cuando la propia ley establece que el foro administrativo tendrá**

²⁵ 4 LPR Ap. XXII-B, R. 83. *Torres Alvarado v. Madera Atilas*, *supra*. *Ruiz Camilo v. Trafon Group, Inc.*, *supra*. *González v. Mayagüez Resort & Casino*, *supra*.

²⁶ 32 LPR Ap. V, R.10.8 (c).

²⁷ *González v. Mayagüez Resort & Casino*, *supra*.

²⁸ *Rodríguez Rivera v. De León Otaño*, 191 DPR 700 (2014).

²⁹ *Id.*

³⁰ *Beltrán Cintrón v. ELA*, 204 DPR 89, 102 (2020).

jurisdicción inicial exclusiva para entender en la reclamación.³¹

(Énfasis nuestro). Así pues, la jurisdicción primaria concurrente presupone que tanto el foro judicial como el administrativo tienen jurisdicción para entender en la controversia planteada, pero se cede la primacía a la agencia por su especialización y conocimiento sobre el asunto.³²

Por su parte, **la doctrina de jurisdicción primaria exclusiva es de aplicación cuando la propia ley establece que la agencia administrativa será el foro con jurisdicción para examinar la reclamación.**³³ (Énfasis suplido). Esta doctrina atiende situaciones en las que no aplica la doctrina de jurisdicción primaria concurrente, debido a que la ley misma aclara que esta última no existe.³⁴ Se trata, pues, de un mandato legislativo, y no de una norma de índole jurisprudencial, a través del cual se establece que el ente administrativo tendrá jurisdicción sobre determinado tipo de asuntos, por lo que en esos casos los tribunales no cuentan con autoridad para atender las reclamaciones en primera instancia.³⁵ **[D]ebe tenerse en cuenta que la jurisdicción exclusiva no soslaya la revisión judicial, sino que la pospone hasta tanto el organismo administrativo emita su determinación final.**³⁶ (Énfasis suplido).

C. Ley de Condominios

La Ley Núm. 129-2020 también conocida como *Ley de Condominios de Puerto Rico*, según enmendada³⁷, (Ley Núm. 129-2020), a pesar de haber sufrido algunos cambios, mantuvo otros vigentes, como, por ejemplo, la jurisdicción primaria. A esos efectos, la ley de condominios concede jurisdicción primaria a los tribunales

³¹ *Id.*

³² *Id.*, a la pág. 103.

³³ *Id.*

³⁴ *Id.*

³⁵ *Id.*

³⁶ *Id.*, a la pág. 104.

³⁷ 31 LPR sec. 1921, *et seq.*

cuando surgen controversias y el condominio este destinado al uso comercial. No obstante, **dispone que la jurisdicción primaria pertenecerá al DACo para atender lo relacionado a todo condominio en el que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda.** (Énfasis nuestro). En específico, el Artículo 65 de dicha ley establece:

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.**³⁸

(Énfasis suplido).

Cónsono con lo anterior, el Artículo 66 de la Ley Núm. 129-2020 dispone lo siguiente:

El Departamento de Asuntos del Consumidor tendrá una División Especial de Adjudicación de Querellas de Condominios, para atender todo lo relacionado a todo condominio en el que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda. El Secretario tendrá la capacidad de nombrar el personal necesario para la pronta atención de las querellas presentadas por los titulares de apartamentos al amparo de esta Ley contra el Consejo de Titulares o el Agente Administrador, o por la Junta de Directores al amparo de aquellas leyes especiales aplicables.

Se faculta además al Secretario para adoptar y/o modificar los reglamentos necesarios para la adjudicación de las querellas presentadas en el Departamento y para el fiel cumplimiento de esta Ley.³⁹

³⁸ 31 LPRa sec. 1923j.

³⁹ 31 LPRa sec. 1923k.

Así pues, acorde con este artículo y con los poderes conferidos por la Ley Núm. 129-2020, el DACo promulgó el Reglamento 9380, *Reglamento de Condominios*⁴⁰ el 11 de mayo de 2022, (en adelante, Reglamento) con el propósito de proteger a los titulares de apartamentos sometidos al Régimen de Propiedad Horizontal y reconocer el derecho de estos al pleno disfrute de su apartamento y de las áreas comunes, siempre que con ello no se menoscabe el derecho de los demás titulares al disfrute de sus respectivas propiedades. **En lo pertinente, la Regla 23 de dicho Reglamento establece que, quedarán excluidas de la jurisdicción del DACo las querellas entre titulares o cuando el Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores presente una reclamación contra uno o varios titulares o residentes del condominio. La jurisdicción para ventilar estas acciones corresponderá al Tribunal de Primera Instancia.** (Énfasis suplido).

D. Las doctrinas de cosa juzgada e impedimento colateral por sentencia

La doctrina de cosa juzgada es un componente parte de nuestro ordenamiento jurídico valioso y necesario para la sana administración de la justicia.⁴¹ Dicha doctrina fomenta el interés del Estado en que se les ponga fin a los litigios luego de haber sido adjudicados de forma definitiva por los tribunales.⁴² Además, protege el interés de los ciudadanos de no litigar la misma causa dos (2) veces.⁴³ “El efecto de la aplicación de esta doctrina es que la sentencia emitida en un pleito anterior impide que se litiguen posteriormente, entre las mismas partes y sobre las mismas causas de acción y cosas, las controversias ya litigadas y adjudicadas, y aquellas que se pudieron haber litigado”.⁴⁴ Es decir, para que

⁴⁰ Reglamento Núm. 9380, *Reglamento de Condominios*, aprobado el 11 de mayo de 2022.

⁴¹ *Presidential v. Transcribe*, 186 DPR 263, 274 (2012).

⁴² *PR Wire Products v. C. Crespo & Associates*, 175 DPR 139, 151 (2008).

⁴³ *Id.*

⁴⁴ *Municipio de San Juan v. Bosque Real SE*, 158 DPR 743, 769 (2003). *Pagán Hernández v. UPR*, 107 DPR 720, 732–33 (1978).

proceda la presunción de cosa juzgada, debe concurrir la más perfecta identidad de las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron.⁴⁵ Acorde con lo informado, los requisitos para la aplicación de la doctrina requieren que: (i) haya una primera sentencia válida, final y firme; (ii) las partes, en el primer litigio, sean las mismas en el segundo; (iii) en ambos pleitos se trate del mismo objeto o asunto; (iv) en el primer pleito se haya pedido igual remedio que el que se pida en el segundo; y, (v) las partes litiguen en la misma calidad en ambos pleitos.⁴⁶

El impedimento colateral por sentencia es una modalidad de la defensa de cosa juzgada.⁴⁷ Ello, no obstante, esta doctrina se distingue de la doctrina de cosa juzgada en que, para su aplicación, no es necesario que se configure el requisito de identidad de causas.⁴⁸ Es decir, esta figura opera cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y determina mediante sentencia válida y final, y tal determinación es concluyente en un segundo pleito entre las mismas partes, aunque estén envueltas causas de acción distintas.⁴⁹ Conviene destacar, los requisitos para la aplicación de la doctrina de impedimento colateral son: (i) se adjudicó un asunto, (ii) en una sentencia previa, (iii) luego de haberse litigado, (iv) entre las mismas partes y (v) el hecho adjudicado es esencial para un segundo pleito.⁵⁰ La doctrina de impedimento colateral por sentencia solo se puede invocar cuando existe un segundo litigio, por consiguiente, ésta no aplica cuando se trata de asuntos en un mismo pleito.⁵¹

⁴⁵ *Presidential v. Transcribe*, *supra*, 274. *Benítez et al. v. Vargas et al.*, 184 DPR 210, 222 (2012). *Fatach v. Triple S, Inc.*, 147 DPR 882, 889 (1999).

⁴⁶ *SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, 184 DPR 133, 155 (2011).

⁴⁷ *Rodríguez Ocasio v. ACAA*, 197 DPR 852, 862 (2017). *Presidential v. Transcribe*, *Id.*, 276. *Benítez et al. v. Vargas et al.*, 184 DPR 210, 225.

⁴⁸ *Rodríguez Ocasio v. ACAA*, *Id.* *Presidential v. Transcribe*, *Id.*, 276-277.

⁴⁹ *SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares*, *supra*.

⁵⁰ *Rodríguez Ocasio v. ACAA*, *Id.*, 862-863.

⁵¹ *Id.*, 863.

Sin embargo, la doctrina de impedimento colateral no procede cuando la parte contra la cual se interpone no ha tenido la oportunidad de litigar previamente el asunto y no ha resultado ser la parte perdidosa en el litigio anterior.⁵² A tales efectos, esta no aplica a asuntos que pudieron ser litigados y determinados en el primer caso y no lo fueron ya que su aplicación se limita a aquellas cuestiones que, en efecto, fueron litigadas y adjudicadas.⁵³

Existe identidad de objeto cuando un juez, al hacer una determinación, se expone a contradecir el derecho afirmado en una decisión anterior.⁵⁴ Por su parte, la identidad de causa existe cuando los hechos y los fundamentos de las peticiones son idénticos en lo que afecta a la cuestión planteada.⁵⁵ Al considerar lo que respecta a la identidad de las personas, se ha determinado que los efectos de la cosa juzgada se extienden a quienes intervienen en el proceso, a nombre y en interés propio.⁵⁶

E. Regla 10.2 de Procedimiento Civil

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil regula la presentación de defensas y objeciones a una reclamación judicial.⁵⁷ La moción de desestimación al amparo de esta regla es una defensa especial que formula el demandado en la que solicita que se desestime la demanda presentada en su contra, aun sin necesidad de formular una alegación previa.⁵⁸

La regla establece que:

Toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva excepto que, a opción de la parte que alega, las siguientes defensas pueden hacerse mediante una moción debidamente fundamentada:

- (1) **falta de jurisdicción sobre la materia;** (énfasis suplido);
- (2) falta de jurisdicción sobre la persona;

⁵² *Presidential v. Transcaribe, supra*, 277.

⁵³ *Id.*

⁵⁴ *Id.*, 275.

⁵⁵ *Id. A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 DPR 753, 765 (1981).

⁵⁶ *Presidential v. Transcaribe, supra*, 276.

⁵⁷ 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

⁵⁸ *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008). *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006).

- (3) insuficiencia del emplazamiento;
- (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento;
- (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio;
- (6) dejar de acumular una parte indispensable.⁵⁹

El tribunal interpretará las alegaciones de la demanda conjuntamente, de forma liberal y de la manera más favorable posible a la parte demandante para determinar si la misma es suficiente para constituir una reclamación válida.⁶⁰ No obstante, procederá la desestimación cuando existan circunstancias que permitan a los tribunales determinar, sin ambigüedades, que la demanda carece de todo mérito o que la parte demandante no tiene derecho a obtener algún remedio.⁶¹

III

En el recurso ante nos, la parte apelante nos solicita la revocación de la *Sentencia* desestimatoria que emitió el foro primario el 12 de octubre de 2022, notificada al día siguiente. En el aludido dictamen, el foro primario concluyó que el DACo era la entidad que poseía la jurisdicción original y exclusiva para atender la reclamación de los apelantes. Consecuentemente, desestimó la *Demanda* con perjuicio, por falta de jurisdicción.

En síntesis, la parte apelante argumenta que erró el foro primario al concluir que las alegaciones de la *Demanda* estaban comprendidas en el Artículo 65 de la Ley Núm. 129-2020, aun cuando Solián era presuntamente titular de once (11) unidades. Asimismo, nos plantea que incidió el foro primario al determinar que el DACo era la entidad que poseía la jurisdicción original y exclusiva para atender las reclamaciones de la parte apelante. Por último, indica que incidió el foro primario al determinar que no era necesario expresarse en torno a los planteamientos restantes y, que procedía

⁵⁹ 32 LPR Ap. V, R. 10.2.

⁶⁰ *Torres, Torres v. Torres et al.*, 179 DPR 481, 501 (2010). *Pressure Vessels PR v. Empire Gas PR*, 137 DPR 497, 505 (1994).

⁶¹ *González Méndez v. Acción Social et al.*, 196 DPR 213, 235 (2016).

que se desestimase con perjuicio la *Demanda* por falta de jurisdicción. Por encontrarse estrechamente relacionados entre sí, discutiremos los primeros dos (2) señalamientos de error en conjunto, mientras que el tercero, lo discutiremos de forma separada. Adelantamos que, luego de haber estudiado la totalidad del expediente ante nuestra consideración, juzgamos que la *Sentencia* apelada en cuestión debe ser revocada en parte y confirmada en parte. Veamos.

Según el precitado derecho, los tribunales no tienen discreción para asumir jurisdicción donde no la tienen. Así pues, para que un tribunal pueda atender y adjudicar un caso, debe tener jurisdicción sobre la materia. Cónsono con lo anterior, cuando existe incertidumbre con respecto a cuál foro, si el judicial o administrativo, tiene jurisdicción sobre la materia, es menester analizar la doctrina de jurisdicción primaria. En lo pertinente, la jurisdicción primaria exclusiva está presente cuando la ley dispone que el foro administrativo tendrá jurisdicción exclusiva para atender una reclamación.

En lo pertinente a la controversia ante nuestra consideración, el Artículo 65 de la Ley Núm. 129-2020, dispone que la jurisdicción primaria pertenecerá al DACo para atender lo relacionado a todo condominio en el que exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda. A su vez, expresa que las acciones u omisiones del administrador interino pueden ser impugnadas cuando se realizan acciones contrarias a la ley, la escritura matriz y el reglamento del condominio, cuando resulten perjudiciales a los intereses de la comunidad o a un titular. A esos efectos, dispone que, en el caso de que los titulares sean dueños de apartamentos en condominios con uso residencial, la jurisdicción será primaria y exclusiva del DACo.

Por una parte, coincidimos en que el DACo es el organismo administrativo con jurisdicción primaria exclusiva sobre la materia

para atender las impugnaciones de las acciones del administrador interino, presentadas por los titulares de apartamentos dedicados a vivienda sujetos al Régimen de Propiedad Horizontal. Nos resulta evidente que el legislador reconoció y designó expresamente la jurisdicción primaria exclusiva al DACo de forma clara, precisa y sin ambigüedades en la Ley Núm. 129-2020. Según hemos enfatizado, la jurisdicción del DACo se encuentra sujeta al requisito de ser titular de un apartamento supeditado al Régimen de Propiedad Horizontal. Nótese, además, que, con relación a las actuaciones del administrador interino, el DACo creó 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. Es de ver que, en el caso ante nos, los titulares de dicho complejo, dedicado a vivienda y sujeto al Régimen de Propiedad Horizontal, impugnan entre otros asuntos, los actos del administrador interino. Por tanto, es forzoso concluir que la jurisdicción primaria y exclusiva le pertenece al DACo, únicamente, respecto a las impugnaciones de las acciones del administrador interino. En esa línea, y específicamente en las alegaciones relacionadas al administrador interino, coincidimos con el curso decisorio del foro apelado al desestimar la demanda con perjuicio, por falta de jurisdicción.

Por otra parte, la parte apelante nos invita a considerar que en el caso ante nos existe una dualidad de controversias, toda vez que plantea que Solián es titular de once (11) apartamentos los cuales, alegadamente, utiliza para mercadearlos por la plataforma Airbnb. A esos efectos, argumenta que, con respecto a esos once (11) apartamentos, existe una controversia entre titulares, por lo que la jurisdicción correspondería al foro judicial y no al DACo, amparándose en la Regla 23 del Reglamento 9380.

Ahora bien, sabemos que existen excepciones a la aplicación de la doctrina de jurisdicción primaria que permiten preterir el cause administrativo. En específico, la Regla 23 del Reglamento Núm. 9380 de Condominios, establece que, quedarán excluidas de la jurisdicción del DACo, las querellas entre titulares o cuando el Consejo de Titulares, el Director o la Junta de Directores presente una reclamación contra uno o varios titulares o residentes del condominio. La jurisdicción para ventilar estas acciones corresponderá al foro primario.

En virtud de lo anterior, respecto a los once (11) apartamentos de los cuales, alegadamente, Solián es dueño, es claro que la jurisdicción primaria exclusiva la conserva el foro judicial, es decir, el foro primario, para atender dicha controversia. Nótese que, de probarse, Solián sería titular, por lo que se transformaría en una controversia entre titulares, únicamente respecto a esos once (11) apartamentos. Por tanto, y cónsono a lo anterior, nos vemos obligados a revocar en parte la determinación del foro primario, toda vez que, en efecto, posee jurisdicción para atender la controversia relacionada a los once (11) apartamentos de los cuales Solián presuntamente es dueño, así como las controversias relacionadas al alegado incumplimiento contractual y daños y perjuicios. Por los fundamentos anteriormente expuestos, juzgamos que el *primer* y *segundo* error fueron cometidos por la primera instancia judicial.

Dicho de otro modo, le corresponde al foro primario determinar si Solián es titular de once (11) unidades, las cuales están sujetas a las cláusulas de la Escritura del Régimen de Propiedad Horizontal de River Oak Villas, así como a los términos y condiciones del Reglamento unido a dicha Escritura y, si Solián ha mercadeado estos apartamentos para alquiler a corto plazo en la

plataforma Airbnb en crasa violación del párrafo número decimoséptimo, último párrafo o inciso, página 32 de la Escritura.⁶²

Por último, en cuanto al *tercer* y último señalamiento de error, la parte apelante señala que el foro primario debió expresarse con relación a los planteamientos restantes, es decir, en cuanto a la enmienda del régimen de propiedad horizontal, rendición de cuentas, incumplimiento de contrato, entrega y traspaso de administración interina y fondos, incumplimiento con deberes de administrador interino, remoción de administrador interino y nombramiento de administrador judicial, daños y perjuicios, legitimación activa e impedimento colateral por sentencia. No obstante, en la *Sentencia*, el foro primario solo discutió lo pertinente a la jurisdicción del DACo y luego de haber concluido que no la tenía, emitió el dictamen apelado.

Luego de establecer que los primeros dos (2) errores fueron cometidos, es de ver que, en el *tercer* y último error la parte apelante aduce que el foro primario incidió al no expresarse sobre aquellas causas de acción sobre la cuales tiene jurisdicción. Luego de haber evaluado la totalidad de las alegaciones, juzgamos que el foro primario incidió. Nos explicamos. Luego de que el foro primario concluyó que no tenía jurisdicción, dispuso que, por tal motivo, no era necesario expresarse en torno a “los restantes planteamientos”⁶³. Ahora bien, tomando como punto de partida que este Tribunal revisor ha dispuesto que el tribunal apelado, en efecto, tiene jurisdicción sobre algunas de las reclamaciones que surgen de la *Demanda*, ergo, el foro primario en su día deberá expresarse respecto a dichas causas de acción y asuntos de derecho. Claro está, el foro primario deberá ejercer su ministerio sin exceder los límites de su autoridad, toda vez que no tiene cabida en el derecho de

⁶² Apéndice de la parte apelante, a la pág. 17.

⁶³ *Id.*, a la pág. 6.

apropiarse de la jurisdicción que posee el DACo, según la discusión que precede.

Finalmente, y como corolario de lo anterior, colegimos que los primeros dos (2) errores imputados se cometieron, de ahí que, no actuó correctamente el foro primario al desestimar la totalidad de la *Demanda* por falta jurisdicción. En cuanto al *tercer* error esgrimido, resolvemos que el foro primario conserva la jurisdicción sobre la controversia, respecto a las alegaciones relacionadas a los once (11) apartamentos sobre los cuales se ha expresado que Solián posee titularidad. De igual forma, la primera instancia judicial conserva su autoridad para dirimir las controversias relacionadas a aquellas alegaciones sobre incumplimiento contractual y daños y perjuicios, según surgen de la *Demanda*. Insistimos, el foro primario deberá asegurarse de resolver aquellas controversias sobre las cuales tiene jurisdicción, pero no sobre aquellas controversias que, según hemos dispuesto, versan entre el administrador interino y los titulares, las cuales deberá evaluar el DACo en su día. Por todo lo anterior, cabe confirmar en parte la *Sentencia* apelada y revocar en parte la misma.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se *confirma* en parte y se *revoca* en parte la *Sentencia* apelada. Se *confirma* la *Sentencia* apelada en lo relativo a que el foro primario actuó correctamente al desestimar la *Demanda* en habida cuenta de que el DACo es quien tiene jurisdicción para atender las controversias relacionadas al administrador interino, mientras que se *revoca* la *Sentencia* apelada, porque no procedía desestimar las alegaciones relacionadas a los once (11) apartamentos sobre los cuales se ha expresado que Solián posee titularidad, ni las que versan sobre incumplimiento contractual, así como tampoco las de daños y perjuicios. Se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos, en armonía a lo aquí resuelto.

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