

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

RIVER OAK VILLAS
HOME OWNER
ASSOCIATION, INC.

Parte Peticionaria

v.

DANIEL VÉLEZ RIVERA

Parte Recurrída

KLAN202300071

Apelación acogido como
Certiorari
procedente del Tribunal de
Primera Instancia, Sala
Municipal de Carolina

Caso Núm.:
CN2021CV00400
(Sala 409)

Sobre:
Cobro de Dinero
(Regla 60)

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres¹, el Juez Rodríguez Flores y el Juez Monge Gómez.

Monge Gómez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de mayo de 2023.

Compareció ante este Tribunal la parte peticionaria, River Oak Villas Home Owner Association, Inc. (en adelante, “River Oak” o el “Peticionario”) mediante recurso de apelación presentado el 24 de enero de 2023. Nos solicitó la revocación de la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Carolina (en adelante, el “TPI”), el 21 de noviembre de 2022. Mediante dicho dictamen, el foro primario desestimó la “**Demanda Enmendada**” presentada por River Oak, al concluir que la deuda reclamada en la misma no era líquida ni exigible y declaró Ha Lugar la “**Reconvención**” presentada por la parte recurrida, Daniel Vélez Rivera (en adelante, el “señor Vélez Rivera” o el “Recurrido”).

Al analizar el contenido de la *Sentencia*, notamos que el TPI no adjudicó la octava causa de acción de daños y perjuicios extracontractuales incoadas por el Recurrido en la “**Reconvención**”, por lo que, en ausencia de las advertencias establecidas en la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.3, el dictamen cuya revisión se solicita constituye una

¹ Luego de la inhibición del Hon. Félix R. Figueroa Cabán, mediante la OATA-2023-071, se designó al Hon. Abelardo Bermúdez Torres, como presidente del Panel Especial.

resolución interlocutoria revisable únicamente mediante un auto de *certiorari*. Ante dicha realidad, acogemos el recurso como tal, pero mantenemos la numeración alfanumérica otorgada.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, *expedimos* el auto de *certiorari* y *revocamos* el dictamen recurrido.

I.

El 8 de diciembre de 2021, River Oak presentó una “**Demanda**” al amparo del procedimiento sumario de cobro de dinero dispuesto en la Regla 60 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 60, en contra del señor Vélez Rivera. El Peticionario sostuvo que el Recurrido le adeudaba una suma ascendente a \$2,367.30, más intereses y cargos por mora, por concepto de cuotas de mantenimiento del Condominio River Oak Villas (en adelante, el “Condominio”). El 15 de febrero de 2022, River Oak presentó “**Demanda Enmendada**”, a los fines de modificar el periodo correspondiente a la deuda del 10 octubre de 2018 al 17 de febrero de 2022, así como la cantidad adeudada a \$2,518.54, y para presentar evidencia documental relacionada con ciertas notificaciones escritas y el presunto establecimiento de un presupuesto para el Condominio.

Luego de varios trámites procesales, el 17 de marzo de 2022, se celebró *Vista de Regla 60* en la que compareció River Oak y el señor Vélez Rivera. El Recurrido arguyó que el caso no debía atenderse bajo el procedimiento sumario de la Regla 60 de Procedimiento Civil, *supra*, ya que las alegaciones planteadas requerían un descubrimiento de prueba más exhaustivo. De otra parte, adujo que el caso debía consolidarse con el caso civil núm. LO2022CV00025. El foro *a quo* expresó que las controversias planteadas no podían resolverse en un pleito sumario y concedió veinte (20) días al Recurrido para que presentara solicitud para consolidar la presente acción al caso civil núm. LO2022CV00025, y se abstuvo de resolver hasta que se cumpliera con lo ordenado.

Así las cosas, el 22 de agosto de 2022 se dictó *Orden* mediante la cual se señaló vista para el 7 de septiembre de 2022. El mismo 7 de septiembre de 2022, el señor Vélez Rivera presentó “**Contestación a**

Demanda y Reconvención". En esencia, negó las alegaciones consignadas en la "**Demanda Enmendada**" y sostuvo que la deuda que pretendía cobrar River Oak era improcedente, principalmente, porque el administrador interino del Condominio había incumplido con sus obligaciones y no había prestado servicios básicos. Invocó como defensa afirmativa que el administrador interino del Condominio le adeudaba \$1,845.00, en concepto de cuotas de mantenimiento que fueron cobradas ilegalmente desde el mes de mayo de 2014 hasta el mes de octubre de 2017, según fue resuelto por el Departamento de Asunto del Consumidor (en adelante, "DACo") el 27 de febrero de 2020. En la "**Reconvención**", presentó una causa de acción por incumplimiento de contrato, basada en que el administrador interino y desarrollador incumplieron con su obligación, en cuanto a la construcción de ciertas facilidades en el Condominio.

Igualmente, incoó una reclamación por enriquecimiento injusto fundamentada en que el administrador interino y desarrollador del Condominio habían recibido un pago por los daños ocasionados tras el paso del Huracán María y no se habían efectuado las reparaciones correspondientes a los mismos. En su tercera causa de acción, reclamó que el administrador interino y el desarrollador no efectuaron pagos correspondientes a los servicios de energía eléctrica y agua potable de las facilidades comunales del Condominio. Como cuarta causa de acción, sostuvo que tanto el administrador interino como el desarrollador habían incumplido con su función de proveer mantenimiento a las áreas verdes comunales, el servicio de control de acceso y de recogido de desperdicios sólidos. Además, sostuvo que el administrador interino y desarrollador incumplieron con su obligación de convocar a los titulares del Condominio para notificarles que era necesario enmendar la Escritura mediante la cual se sometió el desarrollo al régimen de Condominios para atemperar la misma a la realidad actual de lo construido. De igual manera, planteó el Recurrido que el administrador interino y el desarrollador incumplieron con su deber de enmendar los planos del proyecto para atemperarlos a la

condición actual de construcción, en orden de poder cumplir con los requisitos de la Ley Núm. 129-2020, según enmendada, conocida como la “Ley de Condominios de Puerto Rico”, 31 LPRA sec. 1921 *et seq.*, para así poder convocar el traspaso de la administración de acuerdo con las disposiciones de dicho estatuto.

Asimismo, esbozaron que el administrador interino y el desarrollador incumplieron con su obligación de presentar un presupuesto de los gastos del Condominio. Igualmente, sostuvieron que éstos no habían rendido cuentas sobre los balances que mantenían las cuentas plica utilizadas para el pago de las cuotas de mantenimiento del Condominio. En su séptima causa de acción, el señor Vélez Rivera alegó que el desarrollador era dueño de once (11) unidades del Condominio y no se estaban pagando las cuotas de mantenimiento de dichas unidades, de conformidad con la escritura matriz del Condominio. Finalmente, acumuló una octava reclamación por daños y perjuicios extracontractuales.

El 7 de septiembre de 2022, se celebró *Vista* en la que comparecieron ambas partes. Durante la misma, se argumentó en cuanto a la procedencia de la consolidación del caso. Igualmente, River Oak presentó argumentos en oposición a la “**Reconvención**” presentada por el señor Vélez Rivera. En cambio, el Recurrido le solicitó al tribunal *a quo* que tomara conocimiento de la *Resolución* emitida por DACo el 27 de febrero de 2020, sobre la Querrela Núm. C-SAN-2019-0004265.

El foro primario determinó que no podía tomar conocimiento de documentos que no obraban en el expediente judicial, por lo que le concedió al señor Vélez Rivera el término de cinco (5) días para que presentara la *Resolución* del DACo e igual plazo le concedió al Peticionario para que presentara ciertos documentos relacionados al caso civil núm. SJ2021CV06258 y del cual hizo referencia en su alocución. Además, ordenó a dichas partes a que, una vez se sometieran los documentos solicitados, expusieran su posición en cuanto a los planteamientos discutidos en el término de veinte (20) días. Cónsono con lo anterior, el TPI especificó que una vez recibiera los escritos determinaría la procedencia

de la conversión del trámite a uno ordinario y procedió a señalar Conferencia sobre el Estado de los Procedimientos para el 4 de noviembre de 2022.

El mismo día en que se celebró la *Vista*, el señor Vélez Rivera presentó “**Moción en Cumplimiento de Orden**”, en la que incluyó la *Resolución* emitida por DACo el 27 de febrero de 2020. Por su parte, River Oak presentó “**Moción en Cumplimiento de Orden**” el 9 de septiembre de 2022, en la que presentó los documentos referentes al caso civil núm. SJ2021CV06258.

Posteriormente, el 11 de octubre de 2022, el señor Vélez Rivera presentó “**Moción Fijando Posición Respecto al Cobro de Dinero**”. Argumentó que la deuda reclamada por River Oak no estaba vencida, ni era líquida y exigible, y que la procedencia de la presunta deuda se estaba litigando en el caso núm. LO2022CV00025. Sostuvo que la escritura matriz del Condominio especificaba que no se cobrarían cuotas de mantenimiento hasta que se vendiera el 75% de los apartamentos, lo que, según argumentó, no se había cumplido. De otra parte, acentuó que en la *Resolución* emitida por DACo el 27 de febrero de 2020, dicha agencia le ordenó a River Oak a abstenerse de cobrarle cuotas de mantenimiento hasta que no cumplieran con las condiciones del Artículo 36A de la derogada Ley de Condominios de 1958, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, 31 LPRA sec. 1291 *et seq.*², según enmendada en el 2018. Sostuvo, además, que, debido a la *Reconvención* y las defensas afirmativas presentadas, el caso debía ser convertido al procedimiento civil ordinario, para que se realizara un descubrimiento de prueba más exhaustivo.

Por su parte, River Oak presentó “**Posición de la Parte Demandante**” el 25 de octubre de 2022. Expuso que, en virtud de las enmiendas realizadas a la Ley de Condominios de 1958, *supra*, el desarrollador puede cobrarles a los titulares los gastos de mantenimientos, a pesar de que no se haya vendido el 75% de los apartamentos, si habiendo

² Valga apuntar que dicha ley fue derogada por la Ley de Condominios de Puerto Rico, *supra*.

transcurrido veinticuatro (24) meses desde que se vendió el primer apartamento, no se había arribado al por ciento especificado en la escritura matriz del desarrollo. Planteó que el único requisito que imponía la Ley de Condominios de 1958, *supra*, para cobrar las cuotas de mantenimiento a los titulares, una vez transcurran los veinticuatro (24) meses de la primera venta, era que se les notificara a los titulares con treinta (30) días de anticipación a la fecha del comienzo de los pagos. Ello, independientemente del número de apartamentos que resten por construir y/o vender. Adujo que se le dio cumplimiento a este requisito el 1 de septiembre de 2018, con el envío de una misiva al señor Vélez Rivera. De otra parte, sostuvo que en la *Resolución* emitida por DACo el 27 de febrero de 2020, se reconoció el derecho de River Oak de cobrar las cuotas de mantenimiento a partir del 1 de octubre de 2018 y que había cumplido con los requisitos establecidos en la referida *Resolución*. A esos efectos, reiteró la deuda reclamada en la “**Demanda Enmendada**” en contra del Recurrido. Subrayó, además, que el caso que solicitó al señor Vélez Rivera que se consolide a la presente acción fue archivado, con perjuicio, el 12 de octubre de 2022.

Luego de evaluar los escritos sometidos por ambas partes, el TPI emitió *Sentencia* el 21 de noviembre de 2022. Concluyó que procedía la desestimación, con perjuicio, de la “**Demanda Enmendada**”, al entender que no se había logrado la venta del 75% de los apartamentos, por lo que el desarrollador no tenía derecho a cobrar las cuotas de mantenimiento, a la luz del contenido de la Escritura Matriz del Condominio, Escritura Núm. 49 sobre Individualización y Compraventa. Sobre el particular, expuso el foro de instancia que el DACo adjudicó el cobro de las cuotas de mantenimiento en cuestión y determinó que el mismo fue ilegal y que dicha agencia acudió al Tribunal de Primera Instancia en el caso civil núm. SJ2021CV06258 y se dictó *Sentencia* reiterándose la ilegalidad del cobro de las cuotas por parte de River Oak.

De otra parte, declaró Ha Lugar la “**Reconvención**” presentada por el señor Rivera Vélez y ordenó al Peticionario a: (1) pagar las cuotas de

mantenimiento correspondientes a los apartamentos que aún no se han vendido; (2) efectuar los pagos correspondientes a las cuentas de la Autoridad de Energía Eléctrica y la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados; (3) restituirle a los titulares lo pagado por éstos para el mantenimiento de áreas verdes, servicio de control de acceso, recogido de desperdicios sólidos e instalación de luminarias solares; (4) convocar a los titulares del condominio para efectuar las enmiendas correspondientes a la Escritura Matriz y los planos del proyecto, a los efectos de atemperarlos a la condición actual de lo construido en orden de poder cumplir con los requisitos de la Ley de Condominio de Puerto Rico, *supra*, para así poder convocar y realizar el traspaso de la administración interina de acuerdo con las disposiciones de esta ley; y (5) concedió una suma ascendente a \$5,000.00 a favor del Recurrido, por concepto de honorarios de abogado.

Inconforme, River Oak presentó “**Moción Solicitando Reconsideración**” el 6 de diciembre de 2022. Entre los planteamientos traídos ante el TPI fue la ausencia de jurisdicción sobre la materia de dicho foro, toda vez que es el DACo el ente adjudicador con autoridad para disponer las causas de acción esgrimidas en la “**Reconvención**”. Dicha solicitud fue denegada por el foro primario mediante *Resolución* de 23 de diciembre de 2022, notificada el 27 del mismo mes y año. Aún inconforme, River Oak acudió ante este Tribunal mediante recurso de *apelación*, el cual acogimos como un *certiorari*. Le imputó al foro apelado la comisión de los siguientes errores:

PRIMER ERROR: Erró el Honorable Tribunal al declarar **HA LUGAR** una reconvención en un pleito sumario de Regla 60. Esta determinación es injusta; ilegal y viola el debido proceso de ley procesal. Aun cuando procediera una reconvención, que no es el caso, el Tribunal abusó de su discreción en el contexto de la Regla 45 de las de Procedimiento Civil.

SEGUNDO ERROR: Erró el Honorable Tribunal al acoger las conclusiones de hechos y derecho del DACO con relación a la Resolución Administrativa de la querrela número C-SAN-2019-004265, dictada por la Honorable Jueza Administrativo Christine Auger Pinzón del 27 de febrero de 2020 y resolver contrario a lo allí determinado. (Determinación de Hechos número 16 y 24) Erró además al realizar determinaciones sobre las funciones del administrador interino y sobre otras controversias que son jurisdicción primaria y exclusiva del DACO que ya

fueron resueltas por DACO bajo la Ley de Condominio[s] de Puerto Rico.

TERCER ERROR: Erró al determinar que la deuda reclamada en la demanda de cobro de dinero bajo el procedimiento sumario de la Regla 60 de Procedimiento Civil no está vencida ni es líquida ni es exigible.

CUARTO ERROR: Erró el Honorable Tribunal al declarar **CON LUGAR** la reconvención ordenando pagos a terceras personas que no son parte del pleito y a favor de las cuales el tribunal no tiene jurisdicción. La sentencia concedió los remedios que un Tribunal de igual jerarquía desestimó.

QUINTO ERROR: Erró el Honorable Tribunal al resolver la desestimación de la demanda fundamentado en la Regla 10.2 sin que fuese presentada una Moción por la parte demandada.

El 21 de febrero de 2023, el señor Vélez Rivera compareció ante este Tribunal y presentó su alegato en “**Oposición al Recurso de Apelación**”. En cuanto a los errores planteados sobre la “**Reconvención**”, el Recurrido arguyó que el Peticionario nunca presentó contestación a la misma, por lo que el foro primario estaba facultado a dictar sentencia en rebeldía. De otra parte, sostuvo que la deuda reclamada por River Oak no estaba vencida, ni era líquida y exigible porque no se demostró haber cumplido con la *Resolución* emitida por DACo el 27 de febrero de 2020, ni con la *Sentencia* emitida en el caso civil núm. SJ2021CV06258. Subrayó, además, que tampoco se demostró que se cumplieron con las exigencias del Artículo 36A de la Ley de Condominios de 1958, *supra*, para comenzar a cobrar las cuotas de mantenimiento. En cuanto al error planteado sobre la desestimación, sostuvo que en su “**Contestación a Demanda y Reconvención**” incluyó las defensas de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, y en su “**Moción Fijando Posición Respecto al Cobro de Dinero**” le solicitó al TPI que desestimara la “**Demanda Enmendada**” presentada por River Oak, por lo que no era posible alegar que el foro apelado desestimó dicha “**Demanda Enmendada**” sin que se presentara una moción a esos efectos.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

II.

A.

El auto de *certiorari* es el recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar, a su discreción, una decisión de un tribunal inferior. 800 Ponce de León v. AIG, 205 DPR 163, 174 (2020); García v. Padró, 165 DPR 324, 334 (2005). Al ser un recurso extraordinario de carácter discrecional, este solo se expedirá luego de justipreciar los criterios establecidos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, y en aquellas instancias específicas que delimita la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. A esos efectos, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, limita la autoridad de este Tribunal de Apelaciones para revisar las órdenes y resoluciones interlocutorias que dictan los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional del *certiorari*. En lo pertinente, la precitada disposición reglamentaria, *supra*, dispone que:

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable la justicia, al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. Íd.

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sensata nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso, la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, señala los criterios que debemos considerar al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. En lo pertinente, la precitada disposición reglamentaria dispone lo siguiente:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari*, o de una orden de mostrar causa:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida a diferencia de sus fundamentos son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. Íd.

Las delimitaciones que imponen estas disposiciones reglamentarias tienen como objetivo intrínseco prevenir la “dilación que causaría la revisión judicial de controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación”. Mun. Aut. De Caguas v. JRO Construction, Inc. et al., 201 DPR 703, 712 (2019). Nótese que, distinto al recurso de apelación, el auto de *certiorari*, por ser un recurso discrecional, debe ser utilizado con cautela y por razones de peso.

En ese sentido, el Tribunal Supremo de Puerto Rico reiteradamente ha indicado que la *discreción* significa tener poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción. García v. Padró, *supra*, pág. 334. El adecuado ejercicio de la discreción judicial está “inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad”. Pueblo v. Ortega Santiago, 125 DPR 203, 211 (1990). Así pues, un tribunal apelativo no intervendrá con las determinaciones discrecionales de un tribunal sentenciador, a no ser que las decisiones emitidas por este último sean arbitrarias o en abuso de su discreción. S.L.G. Flores, Jiménez v. Colberg, 173 DPR 843 (2008).

B.

La Regla 60 de Procedimiento Civil regula el procedimiento sumario de la acción de cobro de dinero para cantidades que no excedan los quince mil dólares (\$15,000.00), excluyendo intereses. 32 LPRA Ap. V, R. 60. Su

propósito es “agilizar y simplificar los procedimientos en acciones de reclamaciones de cuantías pequeñas, para así lograr la facilitación del acceso a los tribunales y una justicia más rápida, justa y económica en este tipo de reclamación”. Asoc. Res. Colinas Metro. v. S.L.G., 156 DPR 88, 97 (2002) (énfasis omitido).

Debido a la naturaleza sumaria del procedimiento bajo la Regla 60, *supra*, las reglas de procedimiento civil ordinario sólo aplican de forma supletoria y en la medida en que sean compatibles con el propósito que persigue esta regla. Íd., pág. 98. Así, en el procedimiento sumario bajo la Regla 60, *supra*, se prescinde de la contestación a la demanda, del descubrimiento de prueba y de las estrictas exigencias del diligenciamiento ordinario de un emplazamiento. Íd., pág.97.

Según dispuesto en la referida Regla 60, *supra*, en lugar del emplazamiento formal, en este tipo de procesos se notificará mediante una citación que indique la fecha señalada para la vista en su fondo, con la advertencia de que en dicho proceso la parte demandada “deberá exponer su posición respecto a la reclamación, y que si no comparece podrá dictarse sentencia en rebeldía en su contra”. Íd. Si la parte demandada comparece a la vista puede refutar el derecho del demandante al cobro de dinero, así como cualquier otra cuestión litigiosa. Asoc. Res. Colinas Metro. v. S.L.G., *supra*, pág. 99. No obstante, el sólo hecho de que el demandado no comparezca a la vista no releva al demandante de su obligación de probar que tiene a su favor una deuda líquida y exigible, que el deudor es el demandado y que la notificación-citación a éste efectivamente se realizó.

Surge de lo antes indicado que la anotación de rebeldía en los procedimientos al amparo de la Regla 60, *supra*, difiere sustancialmente de la sentencia en rebeldía dictada al amparo de los procedimientos ordinarios, donde se dan por admitidos los hechos bien alegados en la demanda, obviando así la necesidad de presentar prueba sobre éstos. Audiovisual Lang v. Sist. Est. Natal Hnos., 144 DPR 563, 577-578 (1997). En consecuencia, en un procedimiento bajo la Regla 60, *supra*, la

comparecencia de la parte demandante a la vista en su fondo es indispensable para que el Tribunal pueda determinar si procede dictar sentencia a su favor. Asoc. Res. Colinas Metro v. S.L.G., *supra*, pág. 100. Es decir, que el Tribunal “no puede descansar simplemente en las alegaciones, aunque éstas contengan hechos específicos y detallados sobre el particular”. Íd.

Recientemente, el Tribunal Supremo reiteró que debido al carácter sumario del procedimiento establecido por la Regla 60, *supra*, “el emplazamiento por edicto, la contestación a la demanda, el descubrimiento de prueba, *las reconvenciones*, la demanda contra terceros, entre otros, son preceptos incompatibles con esta herramienta sumaria”. Río Mar Community Association, Inc. v. Mayol Bianchi, 208 DPR 100, 108 (2021) (énfasis en el original). De ahí que el máximo foro resolviera que procede la conversión del pleito al trámite ordinario cuando: (1) la parte demandada demuestra poseer una reclamación sustancial, (2) en el interés de la justicia, las partes solicitan que el pleito se ventile ordinariamente y (3) el tribunal de instancia, dentro de sus facultades discrecionales, entiende que procede la conversión. Primera Cooperativa de Ahorro v. Hernández Hernández, 205 DPR 624, 637-638 (2020).

No obstante, si el demandado plantea una reclamación sustancial porque el derecho al cobro incoado por el demandante y posee una reconvención compulsoria o necesita acumular a un tercero demandado al pleito, entre otras cosas, procederá la conversión del procedimiento a uno ordinario. Río Mar Community Association, Inc. v. Mayol Bianchi, *supra*, pág. 109, citando a R. Hernández Colón, Práctica jurídica de Puerto Rico: derecho procesal civil, 6ta ed., San Juan, Ed. LexisNexis, 2017, Sec. 2404, pág. 629.

C.

La jurisdicción es el poder o autoridad que ostenta un tribunal para resolver los casos y las controversias que tiene ante sí. Cobra Acquisitions, LLC v. Municipio de Yabucoa y otros, 2022 TSPR 104, 210 DPR ___ (2022). Ante ello, los tribunales tienen el deber de, primeramente, analizar en todo

caso si poseen jurisdicción para atender las controversias presentadas ante ellos, puesto que estamos llamados a ser fieles guardianes de nuestra jurisdicción, incluso cuando ninguna de las partes invoque tal defecto. Shell Chemical v. Srio. Hacienda, 187 DPR 109, 122-123 (2012). Ello responde a que las cuestiones jurisdiccionales son materia privilegiada y deben resolverse con preferencia a los demás asuntos. García v. Hormigonera Mayagüezana, 172 DPR 1, 7 (2007). La falta de jurisdicción sobre la materia conlleva las siguientes consecuencias inexorablemente fatales: (1) esta falta de jurisdicción no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente otorgarle jurisdicción sobre la materia a un tribunal, ni el tribunal puede abrogársela; (3) los dictámenes de un foro sin jurisdicción sobre la materia son nulos (nulidad absoluta); (4) los tribunales tiene el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; (5) los tribunales apelativos, además, deberán examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso; (6) el planteamiento 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. Vázquez v. A.R.P.E., 128 DPR 513, 537 (1991).

Como es sabido, los tribunales de Puerto Rico son de jurisdicción general, por lo que pueden entender en cualquier asunto, salvo que se les prive de jurisdicción en una materia particular. 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 doctrina de jurisdicción primaria, también conocida como la doctrina de prelación de jurisdicción, surgió de forma jurisprudencial y, en esencia, procura establecer quién posee la facultad inicial de atender una controversia, si un foro judicial o un ente administrativo. D. Fernández Quiñones, Derecho Administrativo y Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme, 2da Ed., Colombia, Ed. Forum, 2001, pág. 433. La aplicación de esta doctrina presupone una jurisdicción concurrente o simultánea entre el organismo administrativo y el foro judicial. Báez Rodríguez et al. v. ELA, 179 DPR 231, 239 (2010). Es decir, la

doctrina de la verdadera jurisdicción primaria, como también se le conoce, dilata o suspende la intervención judicial hasta tanto el asunto se dilucide en un foro administrativo, a pesar de que un tribunal tiene jurisdicción para adjudicarlo en primera instancia. CBS Outdoor v. Billboard One, Inc. et al., *supra*, pág. 405. Se trata, pues, de atender una cuestión de prioridad de jurisdicción para promover la armonía entre los tribunales y las agencias administrativas. Colón Rivera et al. v. ELA, 189 DPR 1033, 1057 (2013).

Para examinar si la doctrina de jurisdicción primaria es aplicable a determinada situación de hechos, es esencial tomar en cuenta lo dispuesto por el estatuto habilitador del organismo administrativo o alguna ley especial. Le corresponde al tribunal 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 constituye una camisa de fuerza y, por 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.

Es decir, la regla general para la aplicación de esta doctrina es que el tribunal retiene su jurisdicción si se trata de una cuestión de estricto derecho, mientras que cede su jurisdicción al foro administrativo en los casos en los que el peritaje de la agencia resulte indispensable para resolver la controversia. Íd. **Ahora bien, en el supuesto de que un mandato legislativo exprese que la agencia tiene facultad única para atender el asunto, estamos ante una situación de jurisdicción exclusiva, por lo cual, no es de aplicación la doctrina de jurisdicción primaria.** Aguadilla Paint Center v. Esso, 183 DPR 901, 932 (2011).

Por tanto, cuando la ley habilitadora de una agencia o una ley especial establece que ésta tiene jurisdicción sobre un asunto, nos encontramos ante una situación a la cual aplica la doctrina de jurisdicción

exclusiva y no la de jurisdicción primaria. **Ante ello, la controversia no puede ser atendida primeramente por un tribunal, toda vez que la ley expresamente le confiere jurisdicción exclusiva a la agencia para atender el asunto en primera instancia.** Aunque la doctrina de jurisdicción primaria y la de jurisdicción exclusiva guardan relación entre sí, se distinguen en cuanto a su alcance y naturaleza. Íd., 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 otras palabras, el propio estatuto establece una jurisdicción exclusiva.** En tales casos estamos frente a un mandato legislativo. “De ahí, que cuando un estatuto le confiere de manera expresa la jurisdicción a un órgano administrativo sobre determinado tipo de asuntos, **los tribunales no tendrán autoridad para dilucidar el caso en primera instancia.** Claro está, la jurisdicción primaria exclusiva no soslaya la revisión judicial posterior de la decisión del organismo”. Íd. (énfasis suplido).

Por consiguiente, cuando por mandato de ley la Asamblea Legislativa le confiere jurisdicción exclusiva sobre un asunto particular a un organismo administrativo, **queda vedada toda autoridad judicial para dilucidar el caso en primera instancia.** Clases A, B y C v. PRTC, supra, pág. 685. Consecuentemente, es imprescindible examinar la ley habilitadora de la agencia y otras disposiciones legales aplicables a la materia de la controversia. Báez Rodríguez et al. v. ELA, supra, págs. 240-241. Por el contrario, si no se desprende de la ley habilitadora o de otro estatuto aplicable la jurisdicción exclusiva del organismo administrativo, existe entonces concurrencia de jurisdicción entre los tribunales y la agencia, y el tribunal deberá razonar si procede la aplicación de la doctrina de jurisdicción primaria.

D.

Por su parte, el régimen de propiedad horizontal se ideó en nuestro ordenamiento como el establecimiento de múltiples estructuras jurídicas en una sola estructura física. Es decir, donde antes sólo cabía un dominio,

ahora coexisten varios. Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo, 171 DPR 717, 757 (2007). La Ley de Condominios regula los mecanismos habidos para la tramitación de controversias que emergen dentro de la convivencia en una comunidad bajo el régimen de propiedad horizontal. Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, 184 DPR 407, 417 (2012). A esos efectos, el Artículo 65 de dicho cuerpo estatutario expresa las instancias en las que el DACo o el Tribunal tienen jurisdicción sobre un asunto entre titulares y la junta de directores. A esos efectos, citamos:

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:

cuando sean contrarios a esta Ley, la escritura matriz y reglamento del condominio;

cuando resulten gravemente perjudiciales a los intereses de la comunidad o a un titular;

cuando resulten gravemente perjudiciales para algún titular que no tenga obligación jurídica para soportarlo y no haya sido previsible al momento de la compra.

[...]

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**. Para todo tipo de impugnación se tendrán treinta (30) días contados a partir de la fecha en que se tomó dicho acuerdo o determinación, si se hizo en su presencia, o dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha en que recibe la notificación del acuerdo, si el titular afectado no estuvo presente en el momento en que se llegó a tal acuerdo o determinación. En el caso de que la acción de impugnación de acuerdos, acciones u omisiones de la Junta de Directores, del Administrador Interino, del Agente Administrador o del Consejo de Titulares, constituyan violaciones a las disposiciones de esta Ley, de la escritura matriz o del reglamento del condominio, prescribirá a los dos (2) años. 19 LPRA sec. 1923j (énfasis suplido).

Es decir, la Ley de Condominios le delegó al DACo la jurisdicción primaria exclusiva sobre aquellas reclamaciones incoadas por titulares en que se le impute una acción u omisión a la junta de condómines, al

administrador interino, al agente administrador o al consejo de titulares del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal. Asimismo, le confirió jurisdicción exclusiva para entender en acciones de impugnación de los acuerdos del Consejo de Titulares, de las determinaciones, actuaciones u omisiones del Director o de la Junta de Directores, relacionadas con la administración de inmuebles que comprendan por lo menos un apartamento destinado a vivienda. Consejo de Titulares v. Gómez Esteremera, *supra*, pág. 420. Ahora bien, dicha jurisdicción no se extiende a toda causa de acción que pueda surgir en un condominio sometido a dicho régimen, lo que ha sido reiterado en varias ocasiones por nuestro Tribunal Supremo. Ayala Hernández v. Junta de Dir. y Consejo de Titulares de Cond. Bosque Sereno, 190 DPR 547, 569 (2014). Como es de notar, la Ley de Condominios no le extendió al DACo la jurisdicción de adjudicar querellas que surjan de condominios de uso exclusivamente comercial; y aquellas querellas interpuestas por un titular o grupo de titulares de apartamentos no residenciales.

III.

Como preámbulo a la adjudicación de los planteamientos esgrimidos ante nuestra consideración, deben quedar meridianamente claros los asuntos que quedaban pendientes ante la consideración del TPI antes de que se dictara la *Sentencia* apelada.

Conforme al tracto procesal y fáctico detallado anteriormente, durante la vista celebrada el 7 de septiembre de 2022, y tras una serie de planteamientos esbozados por las partes, el foro primario determinó que les permitiría a las partes la presentación de escritos en los cuales consignarían sus posturas sobre la posible consolidación del pleito y la ventilación del mismo por el trámite ordinario. Esas eran las controversias que hasta ese momento el foro *a quo* tenía ante sí. Sin embargo, luego de la presentación de los correspondientes escritos de las partes, el TPI determinó que procedía la desestimación, con perjuicio, de la “**Demanda Enmendada**” incoada por River Oak, por entender que la misma había sido adjudicada en dos (2) ocasiones: la primera por el DACo y la segunda

por el Tribunal de Primera Instancia en el caso civil núm. SJ2021CV06258. Igualmente, coligió el foro sentenciador en que procedían todas las reclamaciones acumuladas por el señor Vélez Rivera en la “**Reconvención**”, sin embargo, según hemos adelantado, la *Sentencia* guarda silencio en cuanto a la causa de acción de daños y perjuicios extracontractuales presentada por el señor Vélez Rivera.

Partiendo de lo anterior, adjudicaremos primeramente la procedencia del primer, cuarto y de parte del segundo señalamiento de error, pues están íntimamente relacionados. Veamos.

A través de los referidos señalamientos de error, River Oak –en esencia– sostiene que el TPI incidió al declarar Ha Lugar la “**Reconvención**”, por ser dicha determinación una violatoria a su derecho a un debido proceso de ley. Igualmente, arguye que no actuó conforme a derecho al conceder los remedios solicitados en la misma, cuando es el DACo el foro con jurisdicción primaria exclusiva sobre dichas controversias. De igual forma, plantea que el foro primario erró al conceder remedios a favor de terceros sobre los que no tiene jurisdicción al no haberse acumulado al pleito.

Sabido es que los asuntos jurisdiccionales deben resolverse prioritariamente. De igual forma, se ha resuelto que 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*. Vázquez v. A.R.P.E., supra, pág. 537. Analicemos, pues, la procedencia del asunto jurisdiccional traído ante nuestra consideración.

Conforme hemos adelantado, el Recurrido presentó ocho (8) causas de acción en contra de River Oak. Excepto la octava reclamación por daños y perjuicios esgrimida en la “**Reconvención**”, todas y cada una de las restantes siete (7) causas de acción, están relacionadas a alegadas actuaciones u omisiones del administrador interino y desarrollador del Condominio como parte de sus funciones, las cuales, por virtud de las disposiciones normativas de la Ley de Condominios de Puerto Rico, *supra*, deben ventilarse ante el DACo. Dicha agencia es el foro con jurisdicción

primaria exclusiva para adjudicar la procedencia de las mismas. La claridad del Artículo 65 del estatuto es patente y ante ello, venimos obligados a respetar la intención del legislador de encomendarle al DACo, como ente con *expertise*, la autoridad para adjudicar esas siete (7) causas de acción. Ante tales circunstancias, queda vedada tanto nuestra autoridad judicial como la del TPI para dilucidar las mismas en primera instancia. Clases A, B y C v. PRTC, *supra*, pág. 685. Por lo que concluimos que erró el foro *a quo* al arrojarse autoridad para adjudicar la procedencia de las primeras siete (7) causas de acción presentadas por el señor Vélez Rivera en la “**Reconvención**”, sin así ostentarla. Procedía que el TPI decretara la desestimación de las mismas, a la luz de las disposiciones normativas del Artículo 65 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, *supra*, como le fue planteado por River Oak en la “**Moción Solicitando Reconsideración**” presentada el 6 de diciembre de 2022.

Ahora bien, la última causa de acción presentada por el señor Vélez Rivera está cimentada en unos presuntos daños y perjuicios extracontractuales sufridos por éste, a consecuencia de ciertas actuaciones imputadas al administrador interino y desarrollador del Condominio. En Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, 184 DPR 407 (2012), el Tribunal Supremo expresamente concluyó que:

[C]uando la acción vaya dirigida al resarcimiento de daños bajo el Art. 1802 del Código Civil [hoy, Artículo 1536 del Código Civil de 2020, 31 LPR sec. 10801], el término prescriptivo será el que se dispone en el Art. 1868 de dicho Código [hoy, Artículo 1204 (a) del Código Civil de 2020, 31 LPR sec. 9496] y no el del Art. 42 de la Ley de Condominios [hoy, Artículo 65 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, *supra*]. Por consiguiente, el término para presentar dicha acción es de 1 año **y el foro con jurisdicción es el Tribunal de Primera Instancia**. *Íd.*, págs. 431-432 (énfasis suplido) (citas omitidas).

Por tanto, a esta etapa de los procedimientos no procede la desestimación de la causa de acción de daños y perjuicios presentada por el señor Vélez Rivera, por falta de jurisdicción sobre la materia. Nótese que contrario a lo dispuesto en el Artículo 65 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, *supra*, en Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, *supra*, nuestro alto foro resolvió que el TPI es el foro con jurisdicción para

adjudicar los méritos de una reclamación de daños y perjuicios presentada por un titular de una propiedad sometida al régimen de propiedad horizontal en contra del consejo de titulares, el administrador interino, la junta de directores y/o el agente administrador.

Ahora bien, al analizar el dictamen recurrido, si bien el foro primario declaró Ha Lugar la “**Reconvención**”, notamos que en ningún momento adjudicó en los méritos la causa de acción de daños y perjuicios extracontractuales. Habiendo concluido que procede la desestimación de las primeras siete (7) causas de acción esgrimidas en la “**Reconvención**” y que el TPI nunca adjudicó en los méritos la reclamación sobre daños y perjuicios extracontractuales, el foro primario deberá determinar, primeramente, si procede que se ventile el presente pleito por la vía ordinaria y con ello, la determinación sobre si permitirá o no la “**Reconvención**” presentada por el Recurrido, únicamente en cuanto a la causa de acción de daños y perjuicios extracontractuales. Reconocemos que esta última reclamación podría estar atada a la determinación de lo que, en su día, el DACo adjudique si es que el Recurrido presenta una querrela ante dicho foro por los hechos alegados en la “**Reconvención**”, lo cual obligará al foro primario a mantener viva la acción de daños y perjuicios presentada.³

Habiéndose determinado la falta de jurisdicción sobre la materia de los foros judiciales para entender en los méritos de las primeras siete (7) causas de acción acumuladas a la “**Reconvención**” y que el TPI no adjudicó los méritos del octava y última reclamación planteada en la misma, prescindimos de adjudicar los méritos del restante de los señalamientos de error relacionados a la “**Reconvención**”.

³ En cuanto a la concurrencia de causas de acción por daños y perjuicios contractuales y extracontractuales, el Tribunal Supremo resolvió en Ramos v. Orientalist Rattan Furnt., Inc., 130 DPR 712 (1992) que:

...únicamente procede la acción en daños contractuales ... cuando el daño sufrido exclusivamente surge como consecuencia del incumplimiento de una obligación específicamente pactada, daño que no ocurriría sin la existencia del contrato. Ahora bien, ... resulta procedente una reclamación de daños extracontractuales como resultado del quebrantamiento de un contrato, si el hecho causante del daño constituye una violación del deber general de no causar daño a otro y, a la vez, incumplimiento contractual. Id., págs. 727-728.

En parte del segundo, tercer y quinto señalamiento de error, River Oak planteó que el TPI incidió al concluir que la deuda reclamada en la “**Demanda Enmendada**” no estaba vencida, ni era líquida ni exigible, darle una interpretación errada a la Resolución emitida por el DACo en el 2020 y proceder a determinar que procedía la desestimación de la misma, al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, sin que se presentara una moción a esos efectos. Le asiste la razón.

Para arribar a su conclusión de que procedía la desestimación de la “**Demanda Enmendada**”, el TPI sostuvo que la controversia sobre la existencia de la deuda había sido adjudicada por el DACo y por el Tribunal en el caso civil núm. SJ2021CV06258. Una lectura de la *Resolución* emitida por el DACo el 27 de febrero de 2020, revela que se condenó a River Oak a la devolución de \$1,845.00 por concepto de las mensualidades de cuotas de mantenimiento pagadas por el señor Vélez Rivera, pues las mismas fueron cobradas ilegalmente por el Peticionario. La ilegalidad se basó en que el cobro de dichas mensualidades se fundamentó en unas enmiendas al Artículo 36A de la Ley de Condominios de 1958, *supra*, incorporadas en el año 2018, que le hubieran permitido cobrarlas válidamente si luego de haber transcurrido veinticuatro (24) meses de la venta del primer apartamento, el desarrollador hubiera notificado con treinta (30) días previos a la fecha de comienzo de la efectividad de los pagos mensuales, tras establecer una cuota conforme al porcentaje de participación de cada apartamento y preparar un presupuesto anual.

Tomando en consideración los anteriores requisitos, el DACo determinó que, en ese momento, River Oak no había cumplido con los mismos y, por tanto, estaba impedido de cobrarle al Recurrido la cantidad de \$1,845.00 por concepto de cuotas de mantenimiento que a ese entonces este último había pagado. Así pues, ordenó su devolución al señor Vélez Rivera. Valga destacar que el DACo advirtió a River Oak a abstenerse “de cobrar cualquier cantidad de dinero por concepto de cuotas **hasta tanto [cumpliera] con las disposiciones del Art. 36A de**

dar notificación previa a los titulares, preparar un presupuesto y fijar las cuotas a base de participación de cada apartamento".⁴ Dicha advertencia fue reiterada por el Tribunal de Primera Instancia en el caso civil núm. SJ2021CV06258, al expresar lo siguiente: "se ordena a la parte peticionada [River Oak] que se abstenga de cobrar cualquier cantidad de dinero por concepto de cuotas **hasta tanto cumpla con las disposiciones del Art. 36A de la notificación previa a los titulares, preparar un presupuesto y fijar las cuotas a base de participación de cada apartamento**".⁵

Es decir, tanto el foro administrativo como el judicial coincidieron en que para el año 2020, River Oak no había cumplido con las disposiciones del Artículo 36A de la derogada Ley de Condominios de 1958, *supra*, y que hasta tanto no cumpliera taxativamente con lo allí dispuesto, no podía proceder con el cobro de cuotas de mantenimiento a ningún titular del Condominio. Ahora bien, desde la presentación de la "**Demanda Enmendada**" y en etapas posteriores al litigio, el Peticionario ha sostenido que cumplió con los requisitos dispuestos en el referido Artículo 36A. De hecho, al presentar la "**Demanda Enmendada**" anejó la prueba que, a su entender, cumplía con el Artículo 36A, y que le concedía legitimación para incoar la acción de epígrafe de cobro de dinero en contra del Recurrido por la presunta falta de pago de las cuotas de mantenimiento del Condominio.⁶

En el dictamen recurrido, el foro de instancia concluyó que debido a que en la Escritura Matriz sometiendo el Condominio al Régimen de Propiedad Horizontal y en la Escritura Número 49 sobre Individualización y Compraventa surgía que el desarrollador asumiría la totalidad de los gastos de mantenimiento de las áreas y facilidades comunales hasta que se vendiera el setenta y cinco por ciento (75%) de los apartamentos, el señor Vélez Rivera no adeudaba ninguna suma de dinero a River Oak. Sobre lo anterior, expresó el TPI que ello fue resuelto por el DACo y el

⁴ Apéndice del Recurso de Apelación, pág. 102 (énfasis suplido).

⁵ Id., pág. 125 (énfasis suplido).

⁶ Véanse, Artículos 31 al 35 de la Ley de Condominios de Puerto Rico, 31 LPRa secs. 1922c-1922g.

Tribunal de Primera Instancia en el caso núm. SJ2021CV06258 y, por tanto, procedía la desestimación, con perjuicio, de la “**Demanda Enmendada**”.

No obstante, al arribar a su conclusión, el Tribunal no tomó en consideración que tanto el DACo como el foro judicial, dejaron la puerta abierta para el cobro de las cuotas de mantenimiento por parte del Peticionario antes de que se materializara la venta del 75% de las unidades del Condominio, si River Oak cumplía con las disposiciones del Artículo 36A. De hecho, esa es precisamente la contención de River Oak, a saber: que cumplió con los requisitos allí dispuestos, lo cual, alegadamente le concedía legitimación para presentar la causa de acción en cobro de dinero contra el señor Vélez Rivera. No habiéndose celebrado una vista evidenciaría para dirimir el presunto cumplimiento con el Artículo 36A, el foro *a quo* erró al desestimar la “**Demanda Enmendada**” por dichos fundamentos, puesto que ni la *Resolución* de DACo ni la *Sentencia* del Tribunal en el caso núm. SJ2021CV06258 cerraron la posibilidad de que el Peticionario pudiese reclamar cuotas de mantenimiento adeudadas por titulares del Condominio, si cumplía con los requisitos establecido en el Artículo 36A de la Ley de Condominios de 1958, *supra*.

En vista de lo anterior, el TPI deberá determinar, una vez se presente evidencia a esos efectos, si River Oak cumplió efectivamente con el Artículo 36A, desde cuándo puede cobrar las cuotas de mantenimiento alegadamente adeudas por el Recurrido y establecido lo anterior, si toda o parte de la deuda reclamada por este último en contra del señor Vélez Rivera está vencida, es líquida y exigible. Nótese que el periodo que River Oak reclama, en concepto de cuotas de mantenimiento, es aquel desde el 10 de octubre de 2018 al 17 de febrero de 2022.

En suma, debido a que la determinación recurrida no es conforme a derecho, procede nuestra intervención a la luz de las disposiciones de la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal, *supra*, y de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, pues lo contrario constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, *expedimos* el auto de *certiorari* y *revocamos* el dictamen emitido por el TPI el 21 de noviembre de 2022, en cuanto a la desestimación, con perjuicio, de la “**Demanda Enmendada**” presentada por River Oak, en lo relativo a la “**Reconvención**”, *desestimamos* las primeras siete (7) causas de acción presentadas, por falta de jurisdicción sobre la materia. Se devuelve el caso a dicho foro para que se continúen los procedimientos, de conformidad con lo aquí resuelto, incluyendo la determinación sobre la procedencia de la última y octava causa de acción instada en la “**Reconvención**”.

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