

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL I

MIGUEL A. FERRER

v.

CONSEJO DE
TITULARES DEL
CONDOMINIO BRISTOL
; FREDDY MALDONADO,
MAPFRE PRAICO
INSURANCE COMPANY;
BIRD CONSTRUCTION
COMPANY

**CONSEJO DE
TITULARES DEL
CONDOMINIO BRISTOL**

Apelante

v.

GLASSTRA ALUMINUM,
INC.; US ALUMINUM,
INC.; C.R. LAURANCE
INTERNATIONAL, INC.;
SCF ARQUITECTOS,
LLP; ALBERTO FERRER;
1052 PARTNERS, INC.;
FULANO DE TAL,
MENGANO DE TAL Y
SUTANO DE TAL;
ASEGURADORAS C, D,
E, F, G, H

Terceros Demandados

1052 PARTNERS, INC.

Apelado

KLAN201500497

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

Caso Núm.:
K DP2013-0231 (808)

Sobre:
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres

Fraticelli Torres, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de mayo de 2015.

El Consejo de Titulares del Condominio Bristol nos solicita que revoquemos la sentencia sumaria parcial emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 4 de marzo de 2015, que desestimó con perjuicio la demanda contra tercero incoada por él contra la única parte apelada en

este recurso, 1052 Partners, Inc. La sentencia concluyó que esa reclamación constituía cosa juzgada en virtud de un contrato de transacción suscrito por ambas partes previamente.

Luego de evaluar los méritos de la apelación, considerar los planteamientos de la apelada 1052 Partners, Inc. y examinar la prueba documental aquilatada por el Tribunal de Primera Instancia, resolvemos confirmar la sentencia apelada.

Veamos los antecedentes fácticos y procesales que sirven como fundamento de esta determinación.

I

El 30 de agosto de 2007 el Consejo de Titulares del Condominio Bristol (el Consejo) presentó la Querella Número 10036925 ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (D.A.Co.) en contra de 1052 Partners, Inc. (Partners) y otros, por alegados vicios de construcción, transición fraudulenta de la administración interina, prácticas y anuncios engañosos, entre otras reclamaciones. Posteriormente, en el caso de *José Bernier v. Federico López y otros*, Civil Núm. KCD2008-2557 que se ventilaba ante el Tribunal de Primera Instancia, el Consejo incoó una demanda contra tercero en contra de Partners, por alegadamente aprobar la construcción de un techo de una terraza en contravención del reglamento, la escritura matriz y la Ley de Condominios.

Transcurridos más de dos años de entrar en ese litigio, el Consejo suscribió un “Acuerdo de Transacción y Relevo Total” con Partners y Bird Construction Company, Inc. (Bird), la constructora del proyecto, para transigir los casos mencionados. Ese acuerdo vinculó, de una parte, a todos los accionistas, directores, oficiales, agentes, representantes, empleados, subcontratistas de las corporaciones demandadas, tanto en sus capacidades oficiales como personales. De otra parte, vinculó al Consejo, que representaba, a su vez, a todos los titulares del Condominio Bristol (Condominio).

El acuerdo enumeró explícitamente las reclamaciones transigidas entre las partes, pero tenía como condición precedente, entre otras, que adviniera final y firme la resolución del Consejo que aprobara sus términos y condiciones, cuya finalidad habría de certificarse por escrito. Una vez certificada, el Consejo mantendría indemne a Partners de cualquier controversia o reclamación derivada de esa resolución. La Junta de Directores del Condominio, por conducto de su presidente, señor Miguel Santos Bello, y su secretario, señor Aymir Muñoz Grajales, suscribieron una Certificación Jurada el 18 de noviembre de 2011 en la que acreditaron que el Consejo celebró una asamblea el 23 de agosto de 2011 y aprobó el “Acuerdo de Transacción y Relevo Total” convenido con Partners y Bird. En esa certificación también se hizo constar que la aprobación del acuerdo no había sido impugnada por titular alguno del Condominio en los plazos establecidos, por lo que su aprobación por el Consejo era final y firme.

Como parte del acuerdo, Partners pagó al Consejo \$900,000 que este utilizaría para realizar ciertas reparaciones al condominio a cuenta y riesgo del propio Consejo. Así, de la cifra global acordada, el Consejo utilizaría \$15,325 para el cambio de cristales, marcos y varetas de aluminio ubicados en la fachada Norte y Este de los pisos 3 y 4 y los cristales del portal de entrada del condominio. Esa cantidad se basó en una cotización provista por Glasstra Aluminum, Inc. (Glasstra) para esas obras.

El 28 de febrero de 2013 el señor Miguel Ferrer, titular del Condominio, presentó una demanda de daños en contra del Consejo y otros demandados, en la que reclamó daños económicos y angustias mentales por las filtraciones de agua provenientes de la azotea y otras áreas del edificio que afectaban el uso y disfrute de su propiedad y de otras partes del Condominio. Posteriormente, el señor Ferrer enmendó la demanda para reclamar daños adicionales para un total de \$700,000.

El 8 de julio de 2014 el Consejo contestó la demanda enmendada y presentó una reconvenición en contra del señor Ferrer por la construcción de una piscina, una demanda contra coparte en contra de Bird Construction Company, Inc., contratista general a cargo de la construcción del Condominio, y una demanda contra tercero en contra de Partners y otras entidades, en la que reclamó una suma no menor de \$300,000. En la demanda contra tercero reclamó que Partners, como dueño de la obra de construcción del Condominio, respondía por las alegadas filtraciones en las ventanas, filtraciones que se debían a la manufactura e instalación defectuosa de las ventanas del Condominio. Así, el Consejo adujo que Partners respondía por las alegadas filtraciones directamente al demandante Miguel Ferrer o al Consejo, en caso de que a este último se le impusiera responsabilidad por esos defectos.

Partners envió el 5 de septiembre de 2014 una comunicación a los abogados del Consejo para informarles que, en virtud del “Acuerdo de Transacción y Relevó Total” otorgado entre el Consejo y Partners en 2011, Partners fue relevada por el Consejo de los daños reclamados en la demanda y en la demanda contra tercero. En esa misiva, Partners solicitó que desistieran de la demanda contra tercero incoada en su contra. De lo contrario, solicitaría al Tribunal de Primera Instancia que dictara una sentencia sumaria y desestimara el caso, con la imposición de costas y honorarios de abogado.

Ante la falta de acción del Consejo, Partners presentó la solicitud de sentencia sumaria parcial en la que adujo que entre esa corporación y el Consejo existía un contrato de transacción, producto de extensos litigios entre el Consejo, Partners y otras partes ante el D.A.Co. y el Tribunal de Primera Instancia, en los que se litigaron, entre otros asuntos, los alegados vicios de construcción del Condominio, que incluían la instalación de cristales, ventanas y filtraciones. Partners argumentó que ese acuerdo la relevó totalmente de las reclamaciones que ahora volvía a presentar el Consejo, por lo que procedía su desestimación. Argumentó

que esas reclamaciones constituían cosa juzgada, pues se transigieron completamente mediante el referido acuerdo.

El Consejo se opuso a la solicitud de sentencia sumaria parcial y, a su vez, solicitó que el Tribunal de Primera Instancia dictara la sentencia sumaria a su favor, en la que concluyera que el acuerdo transaccional de 31 de agosto de 2011 no incluyó la renuncia a reclamaciones futuras por los vicios ocultos alegados en la demanda principal y en su demanda contra tercero, por lo que podía continuar su reclamación contra Partners según plasmada en la demanda contra tercero. Es decir, el Consejo pretende que el foro apelado determine que los daños reclamados en la demanda y en la demanda contra tercero constituyen unos vicios ocultos nuevos, distintos y distinguibles del tipo de vicio de construcción objeto del acuerdo de transacción otorgado en 2011 junto a Partners y Bird.

Para sostener su posición, el Consejo sometió junto a su oposición tres declaraciones juradas suscritas por el doctor Miguel Santos Bello, actual Presidente de la Junta de Directores del Condominio, el señor Jorge Luis Díaz Irizarry, Vocal de la Junta, y la señora Marimer Olazagasti González, Tesorera de la Junta para 2011.

El Tribunal de Primera Instancia declaró ha lugar la moción de sentencia sumaria parcial presentada por Partners y el 4 de marzo de 2015 desestimó con perjuicio la demanda contra tercero presentada por el Consejo contra Partners.

Inconforme, el Consejo apela de ese dictamen ante nos y plantea que el Tribunal de Primera Instancia cometió dos errores: (1) al concluir que el Consejo relevó mediante el acuerdo de transacción a Partners por los vicios de construcción reclamados, sin distinguir que la presente reclamación atañe a vicios ocultos, a cuya reclamación el Consejo no podía válidamente renunciar; y (2) al desestimar sumariamente la demanda contra tercero presentada por el Consejo contra Partners, cuando existían elementos de intención y controversia en cuanto al

alcance del acuerdo transaccional otorgado, que hacían necesaria la celebración de un juicio plenario.

Partners presentó su alegato oportunamente y nos solicita que confirmemos la sentencia sumaria parcial dictada a su favor por el Tribunal de Primera Instancia.

II

Atenderemos ambos señalamientos por separado luego de reseñar las normas de derecho que rigen la controversia esencial: si el acuerdo transaccional suscrito por las partes para concluir un litigio previo constituye cosa juzgada en esta ocasión, lo que impide la litigación de la misma reclamación en este pleito.

- A -

El contrato de transacción está regulado por los artículos 1709 a 1718 del Código Civil de Puerto Rico. 31 L.P.R.A. §§ 4821-4830. Específicamente, el Artículo 1709 define la transacción como “el contrato por el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado”. 31 L.P.R.A. § 4821. Del texto anterior se ha concluido que existen dos clases de contratos de transacción: el judicial y el extrajudicial. *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, 137 D.P.R. 860, 870 (1995). En ambas modalidades de este contrato deben cumplirse los criterios indicados, los que giran en torno a las recíprocas concesiones de las partes. Es decir, “[e]stas concesiones [...] pueden ser de la más diversa índole; lo fundamental es que sean mutuas.” Luis R. Rivera Rivera, *El contrato de transacción, sus efectos en situaciones de solidaridad* 55 (Jurídica Editores 1998). En ausencia de recíprocas concesiones, no existirá un contrato de transacción. Así lo ha sostenido expresamente nuestra jurisprudencia:

Los principales elementos constitutivos de un contrato de transacción son: 1) la existencia de una controversia o relación jurídica incierta litigiosa; 2) la intención de las partes de sustituir— mediante la transacción—, la incertidumbre sobre los elementos objetivos de la relación jurídica por otra “cierta e incontestable”; 3) concesiones recíprocas. La antecedida incertidumbre, en la mayoría de los casos, es la causa de la transacción. Las partes, al

transigir, podrían encontrarse en un estado de incertidumbre en torno a la razón jurídica que les asista y la ignorancia objetiva del resultado del pleito o pleito futuro; esa incertidumbre es lo que normalmente les mueve a transigir.

Sagardía De Jesús v. Hosp. Aux. Mutuo, 177 D.P.R. 484, 498 (2009).

Como todo contrato, la transacción tiene que cumplir con los requisitos esenciales para su formación: consentimiento de los contratantes, objeto cierto y causa de la obligación que establezcan las partes. Cód. Civil de P.R., Art. 1213, 31 L.P.R.A. § 3391. Y como todo contrato consensual, el contrato de transacción se perfecciona por la simple concurrencia del consentimiento, sin que sea necesario cumplir una forma determinada, entre ellas, la forma escrita. Cód. Civil de P.R., Arts. 1206, 1210 y 1230, 31 L.P.R.A. §§ 3371, 3375 y 3451. Véase a Manuel Albaladejo, II-II *Derecho Civil, Derecho de Obligaciones* 404 (10ma ed., Bosch 1997).

El consentimiento presupone el conocimiento del alcance del negocio jurídico al que se consiente y la libertad para querer todas sus consecuencias. Por ello, solo si el consentimiento de una parte está viciado por la falta de información (por error o dolo) o de libertad (por intimidación o violencia), podría anularse el contrato ya perfeccionado. Cód. Civil de P.R., Arts. 1217-1222, 31 L.P.R.A. §§ 3404-3409.

El objeto de un contrato cualquiera es esencialmente lo que cada litigante se compromete a entregar, a hacer o no hacer, en fin, a cumplir, respecto al otro. Cód. Civil de P.R., Arts. 1223-1225, 31 L.P.R.A. §§ 3421-3423. No obstante, en lo que atañe al contrato de transacción, la jurisprudencia ha cualificado de manera muy particular ese elemento:

Como todo contrato, el contrato de transacción tiene los requisitos establecidos en el Artículo 1231 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3391. Existe el consentimiento de los contratantes, ya que tiene que ser consensual; su objeto es la controversia entre las partes —la polémica judicial o extrajudicial— pues sin ella no puede existir la transacción; y su causa consiste en la eliminación de la controversia mediante recíprocas concesiones, pues si bien tiene el propósito de desaparecer un conflicto pendiente, se diferencia de otras figuras contractuales que tienen la misma finalidad, en que ello se logra mediante renunciaciones mutuas.

Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E., 137 D.P.R., en la pág. 871.

Entonces, la causa en este tipo contractual no solo la constituyen las contraprestaciones recibidas por cada cual, sino el dar por terminado el litigio con esas concesiones recíprocas. Cód. Civil de P.R., Arts. 1226-1229, 31 L.P.R.A. §§ 3431-3434. Así lo establece el Tribunal Supremo a tenor de la doctrina sentada sobre este particular:

Si bien el acuerdo de recíprocas concesiones es esencial para la perfección del contrato de transacción, no hay que olvidar que no es el único elemento de su causa. La causa del contrato de transacción la constituye, de un lado, el conflicto inicial de intereses cualificado que la provoca; de otro, el acuerdo de recíprocas concesiones que le sirve de medio y, por último, la voluntad de autocomponer el conflicto por las propias partes afectadas, con el fin de dar término al proceso judicial en curso o evitar que éste dé comienzo.

E. López Barba, *El contrato de transacción, su resolución por incumplimiento* 78 (Ediciones Laborum 2001), según citado en *López Tristani v. Maldonado*, 168 D.P.R. 838, 858 (2006).

Si luego de otorgado el contrato de transacción, una parte cuestiona su contenido o alcance, el tribunal deberá interpretarlo de manera restrictiva, ya que “[l]a transacción no comprende sino los objetos expresamente determinados en ella, o que, por una inducción necesaria de sus palabras, deban reputarse comprendidos en la misma”. Cód. Civil de P.R., Art. 1714, 31 L.P.R.A. § 4826; *Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc.*, 121 D.P.R. 503, 514-515 (1988); y *Negrón Rivera y Bonilla, Ex parte*, 120 D.P.R. 61, 74-75 (1987).

En todo caso, el acuerdo de transacción, luego de ser aceptado por el tribunal para dar por concluido el litigio, tendrá el efecto de cosa juzgada respecto a las cuestiones comprendidas en él. *Rodríguez Rosado v. Zayas Martínez*, 133 D.P.R. 406, 410 (1993), que cita con aprobación lo dicho en *Canino v. Bellaflores*, 78 D.P.R. 778, 781 (1955), y *Lausell Marxuach v. Díaz Yañez*, 103 D.P.R. 533, 537 (1975).

Si el litigio comenzó, pero las partes no incorporan el contrato de transacción al proceso judicial, la transacción es extrajudicial. En tal caso bastará un mero aviso de desistimiento de la demanda al tribunal para poner fin al pleito con igual resultado de finalidad sobre las cuestiones transigidas. *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, 137 D.P.R., en la pág. 870. Si el caso nunca se inicia judicialmente, pero la transacción procura

evitar la litigación, se aplicará al acuerdo el mismo efecto disuasivo y extintor de las causas de acción que las cuestiones transigidas pudieron generar entre los contratantes. Así lo pauta de manera diáfana el artículo 1709 del Código Civil que rige tales consecuencias cuando se otorga ese tipo contractual para “evita[r] la provocación de un pleito o pone[r] término al que había comenzado”. 31 L.P.R.A. § 4821.

Lo que es común a todas estas modalidades, e importa de manera especial al caso de autos, es la consecuencia jurídica que tales acuerdos provocan: todo lo transigido por las partes será cosa juzgada, como si hubiera sido adjudicada por un foro competente. Es decir, la defensa de cosa juzgada fundamentada en el contrato de transacción tiene el efecto de evitar que en un pleito posterior se litiguen nuevamente, entre las mismas partes, los asuntos ya transigidos.

Veamos, entonces, qué criterios deben darse para levantar con éxito esa defensa de cosa juzgada en estas circunstancias.

- B -

La doctrina de cosa juzgada tiene su fuente estatutaria en el Artículo 1204 del Código Civil de Puerto Rico, el cual dispone que “[p]ara que la presunción de cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquel en que esta sea invocada, **concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron**”. 31 L.P.R.A. § 3343. (Énfasis nuestro.) Esa doctrina está fundamentada en consideraciones de orden público, esto es, en el interés del Estado en ponerle fin a los litigios y en proteger a los ciudadanos para que no se les someta en múltiples ocasiones a los rigores de un proceso judicial. *Parrilla v. Rodríguez*, 163 D.P.R. 263, 268 (2004); *Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 D.P.R. 743, 769 (2003); *Pérez v. Bauzá*, 83 D.P.R. 220, 225 (1961). Se procura, de este modo, garantizar la certidumbre y seguridad de los derechos ya declarados, además de evitar

gastos adicionales al Estado y a los litigantes. *Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón*, 133 D.P.R. 827, 833-834 (1993).

Ahora bien, al determinar si procede la defensa de cosa juzgada para evitar el nuevo litigio, debemos examinar “si los hechos y fundamentos de las peticiones son los mismos en lo que afecta a la cuestión planteada”. *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 D.P.R. 753, 765 (1981), al citar con aprobación a *Manresa*. Es decir, para evitar que en un pleito posterior se litiguen nuevamente asuntos previamente adjudicados o transigidos, el promovente de la defensa debe demostrar que la cuestión en controversia en el nuevo pleito fue litigada en un caso previo o transigida en ocasión anterior: (1) entre las mismas partes, (2) sobre las mismas cosas y (3) en virtud de las mismas causas de acción. *Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón*, 133 D.P.R., en la pág. 833; *Pagán Hernández v. U.P.R.*, 107 D.P.R. 720, 732-733 (1978); *Mercado Riera v. Mercado Riera*, 100 D.P.R. 940, 950 (1972). Definamos, pues, cada uno de estos elementos por separado.

En cuanto a la identidad de los litigantes, el propio Artículo 1204 dispone que “[s]e entiende que hay identidad de personas siempre que los litigantes del segundo pleito sean causahabientes de los que contendieron en el pleito anterior, o estén unidos a ellos por vínculos de solidaridad o por los que establece la indivisibilidad de las prestaciones entre los que tienen derecho a exigir las u obligación de satisfacerlas”. 31 L.P.R.A. § 3343. El requisito de que sean las mismas partes también se conoce como “mutualidad de partes.” *Fatach v. Triple S, Inc.*, 147 D.P.R. 882, 889 (1999); *Pol Stella v. Lugo Christian*, 107 D.P.R. 540, 549 (1978).

La “cosa” a la cual se refiere este artículo “responde básicamente al objeto o materia sobre la cual se ejercita la acción”. *Lausell Marxuach v. Díaz de Yáñez*, 103 D.P.R. 533, 535 (1975). La “causa”, por su parte, “es el motivo de pedir”,¹ es decir, “significa el fundamento capital, el origen

¹ Se cita con aprobación a Scaevola, *Código Civil*, 2da ed., 1958, T. 20, pág. 535.

de las acciones o excepciones planteadas y resueltas”.² *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 D.P.R., en la pág. 765.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico también ha señalado que la palabra “causa”, para efectos de la defensa de cosa juzgada, “tiene un sentido que no es de razón o motivo de un contrato o acto jurídico. Significa el fundamento capital, el origen de las acciones o excepciones planteadas y resueltas, y no debe confundirse con los medios de prueba ni con los fundamentos legales de las pretensiones deducidas por las partes”, por lo que “podrá constituir[,] lo primeramente resuelto[,] cosa juzgada para el segundo pleito, **cuando la nueva acción estuviera como embebida en la primera, o fuese consecuencia inseparable de la misma**”. *Mercado Riera v. Mercado Riera*, 100 D.P.R. en las págs. 951-952; *Lausell Marxuach v. Díaz de Yáñez*, 103 D.P.R. en las págs. 533, 536. (Énfasis nuestro.)

Algunos de los criterios que se han utilizado para determinar si hay identidad en cuanto a las causas presentadas en ambos procesos son: “(1) si el mismo derecho ha sido infringido por la misma violación, (2) si hay una identidad tal que una sentencia diferente en la segunda acción destruiría o afectaría derechos o intereses establecidos por la primera sentencia, (3) identidad de fundamentos, (4) si la misma evidencia sostendría ambas sentencias”. *Mercado Riera v. Mercado Riera*, 100 D.P.R., en la pág. 951.

Finalmente, cabe señalar que los tribunales no deben aplicar la doctrina en forma inflexible, particularmente cuando hacerlo derrotaría los fines de la justicia, o cuando están involucradas consideraciones de orden público. *Pérez v. Bauzá*, 83 D.P.R., en la pág. 226.

Apliquemos estas doctrinas al caso de autos.

- C -

En el acuerdo de transacción disputado se hace referencia a la querrela instada por el Consejo ante el D.A.Co. en contra de Partners, en

² Se cita a Manresa, *Comentarios al Código Civil Español*, 5ta ed., 1950, T. 8, Vol. 2, págs. 237-238.

la que se reclamó por alegados vicios de construcción, alegada transición fraudulenta de la administración interina, prácticas y anuncios engañosos en el desarrollo y venta de los apartamentos del Condominio, entre otras reclamaciones.³ El acuerdo también hizo referencia a una demanda contra tercero presentada por el Consejo en contra de Partners en el caso de *José Bernier v. Federico López y otros*, Civil Núm. KCD2008-2557, por la aprobación de la construcción de un techo de una terraza, alegadamente contraria a la Ley de Condominios, la escritura matriz y el Reglamento del Condominio. Esas dos instancias constituyeron contractualmente el objeto de la negociación habida entre las partes con el fin de terminar ambos litigios mediante el reconocimiento de concesiones recíprocas. No hay controversia sobre la identidad de las partes en ese acuerdo final. Nos toca solo examinar si la “cosa” y la “causa” son idénticas en los primeros dos casos y en el presente.

El texto del acuerdo que sirvió al Tribunal de Primera Instancia para emitir la sentencia sumaria parcial en los términos descritos, por cumplir con esos dos criterios, es el siguiente:

POR CUANTO, las partes interesan y desean resolver y transigir total y completamente **toda controversia, conocida y no conocida**, que de cualquier manera esté relacionada con las alegaciones realizadas en las querellas y demanda, descritas en los párrafos anteriores, así como las contenidas en sus respectivas enmiendas, intervenciones radicadas por titulares individuales y cualesquiera otros asuntos, contenidos o no en las querellas, sus enmiendas e intervenciones, que estén relacionados al desarrollo, administración interina y construcción del Condominio Bristol. **Entre las reclamaciones a ser transigidas se encuentran las siguientes: (1) vicios de construcción que incluyen pero no se limitan a, terminaciones de la construcción, filtraciones, grietas, instalación de cristales; [...] (8) construcciones aprobadas por el desarrollador; y aquellas otras reclamaciones que pudieran directa o indirectamente generarse de las aquí mencionadas o de los eventos que las causaran.**

Apéndice del apelante, en la pág. 87. (Subrayado en el original.)

En el presente caso es obvio que el acuerdo de transacción otorgado entre el Consejo y Partners, entre otros, fue una transacción judicial que otorgaron las partes para poner fin a la querella pendiente

³ Esa querella se bifurcó para dilucidar de manera separada los asuntos relacionados a la Ley de Condominios y los relacionados a los alegados vicios de construcción. En ambas querellas se presentaron enmiendas e intervinieron cuatro titulares propietarios de los apartamentos 3-B, 9C y 10-A del Condominio.

ante el D.A.Co. y el pleito que tenían activo en el Tribunal de Primera Instancia. No obstante, al evaluar las concesiones mutuas o recíprocas que le dieron causa, ese acuerdo también incluyó **todas las reclamaciones futuras conocidas o no conocidas del Consejo en contra de Partners**. Así surge de la introducción del Exhibit A del acuerdo, al convenirse lo siguiente:

Las partes en el presente documento[,] en ánimo de poner fin a las controversias existentes entre ellas, llevaron a cabo una serie de reuniones con sus peritos ingenieros, en las cuales se discutieron las opiniones de dichos expertos **con relación a los alegados vicios de construcción del Condominio Bristol**. El presente documento, sin que se interprete como una admisión de responsabilidad, recoge una propuesta de transacción que, al aceptarse por todas las partes, **dará por terminadas todas y cada una de las reclamaciones, pasadas, presentes y futuras, conocidas o no conocidas, del Consejo de titulares del Condominio Bristol en contra de 1052 Partners, Inc. S.E.** y Bird Construction Company, y las reclamaciones personales en contra de los señores Rafael Nin y Doris Price de Nin, y demás accionistas de 1052 Partners, Inc. **en todos los casos en que procedan o pudieran haber procedido.**

Apéndice del apelante, en la pág. 35. (Subrayado nuestro.)

Para determinar si los daños reclamados por el Consejo en la demanda contra tercero que presentó contra Partners estaban incluidos en el acuerdo otorgado, el Tribunal de Primera Instancia examinó las cláusulas del contrato y las comparó con la solicitud de sentencia sumaria presentada por Partners. Esta parte incluyó entre los hechos incontrovertidos los siguientes:

16. Alega el Consejo que los terceros demandados, entre los cuales se encuentran 1052 Partners, actuaron negligentemente al “manufacturar, suplir, instalar y/o aprobar un producto defectuoso y/o instalado incorrectamente” lo que ha causado “que las ventanas no cumplan su propósito de **prevenir que entre agua y viento, provocando filtraciones** en varios apartamentos y áreas comunes del Condominio Bristol”. Véase, **EXHIBIT 3**, párrafo 24 a la página 11. (Negrillas en el original.)

17. Alega el Consejo que **dichas filtraciones** “han causado daños y deterioro acelerado a la propiedad del Consejo”. Véase, **EXHIBIT 3**, párrafo 27 a la página 12. (Negrillas en el original.)

Apéndice de la apelante, en la pág. 17.

El Consejo aceptó como incontrovertidos estos dos hechos.

Del expediente también surge que en la actual demanda contra tercero en contra de Partners hay una reclamación, entre otras, por la

instalación de ventanas exteriores que no eran resistentes a la lluvia y al viento. Específicamente, las alegaciones fueron las siguientes:

21. En efecto, Glasstra instaló las ventanas exteriores, tras obtener la aprobación sin objeción de SCF, de forma incorrecta e incompleta, causando así que las mismas no fueran resistentes a la lluvia y al viento, según habían sido certificadas por el Condado de Miami-Dade.

[...]

24. Las actuaciones negligentes de los terceros demandados, consistentes en manufacturar, suplir, instalar, y/o aprobar un producto defectuoso y/o instalado incorrectamente, han causado que las ventanas no cumplan su propósito de prevenir que entre agua y viento, provocando filtraciones en varios apartamentos y áreas comunes del Condominio Bristol.

25. A tenor con lo anterior, cualquier vicio o defecto en la manufactura y/o instalación de las ventanas exteriores, que haya causado daños al demandante, es responsabilidad de los terceros demandados.

26. Por tanto, si el Tribunal impusiera responsabilidad alguna al Consejo por los daños alegadamente sufridos por el demandante, procede que se condene a los terceros demandados a satisfacer dicha cantidad.

27. Las filtraciones provocadas por la manufactura y/o instalación defectuosa de las ventanas exteriores han causado daños y deterioro acelerado a la propiedad del Consejo.

Apéndice del apelante, en las págs.62-63.⁴

Dicho esto, si se examina la reclamación contenida en la demanda contra tercero, a la luz del texto contenido en los párrafos del acuerdo de transacción que transcribimos anteriormente, claramente surge que el Consejo expresamente transigió por \$900,000 y otros servicios, toda controversia conocida o no conocida pasada, presente y futura que estuviera relacionada de cualquier manera con las alegaciones contenidas en las querellas y demanda, así como cualquier otro asunto contenido o no en las querellas que estuvieran relacionados con la construcción del Condominio. Entre las reclamaciones que

⁴ Sobre estas alegaciones, nos llama la atención que el Tribunal de Primera Instancia concluyó en su sentencia:

En la Demanda contra Terceros presentada en el caso de epígrafe, el Consejo alegó que durante la construcción del edificio, 1052 Partners aprobó los sometimientos de Glasstra para la instalación de ventanas/cristales, sin que estos estuviesen alegadamente conformes con las especificaciones del producto a ser instalado.

Apéndice de la apelante, en las págs. 88-89.

específicamente se transigieron están, pero sin limitarse a ellas, las filtraciones y la instalación de cristales.

El tribunal *a quo* concluyó que mediante ese acuerdo las partes transigieron toda reclamación conocida o no, que estuviera relacionada con las terminaciones de la construcción, filtraciones, grietas e instalación de cristales en el Condominio y esa era, precisamente, la reclamación que presentó el Consejo a través de la demanda contra tercero; que el Consejo aprobó el acuerdo durante una Asamblea debidamente convocada, cuyo resultado fue certificado por el Presidente y Secretario de la Junta de Directores del Consejo; que se certificó, además, que ningún titular impugnó la decisión de la Asamblea; que, como parte del acuerdo, el Consejo ingresó a su cuenta la suma de \$900,000, que fue pagada en su totalidad por Partners; y que el Consejo utilizaría parte de esa cuantía para reparar ciertos vicios de construcción, entre los que se encontraban, precisamente, cristales, marcos y varetas en varios pisos del Condominio. Basado en lo anterior, el tribunal apelado resolvió que Partners quedó relevada en su totalidad de la reclamación presentada por el Consejo mediante la demanda contra tercero. Nuestra apreciación de la prueba documental presentada por ambas partes coincide con esa conclusión.

Cabe destacar que el lenguaje utilizado en el acuerdo de transacción es claro y para su interpretación no es necesario recurrir a una alegada intención particular de una de las partes al firmarlo. Los vicios a los que se hizo referencia en las acciones previas, así como en el acuerdo, y que se reiteran en la demanda actual, son esencialmente los mismos. Es recurrente la referencia a filtraciones de agua por distintos puntos del edificio, a los vicios de construcción que las provocan y a los intentos fallidos de reparación, desde que se entregó su administración al Consejo hasta ahora. Las partes anticiparon tal recurrencia y por el pago de \$900,000 de un lado y la renuncia a seguir reclamando por las mismas causas del otro, en ese acuerdo de 2011 resolvieron poner fin a los litigios

pendientes. Esas recíprocas concesiones parecen equivalentes y están avaladas por un acuerdo extenso, detallado y muy preciso en el uso del lenguaje.

Basado en lo anterior, el Tribunal de Primera Instancia actuó correctamente al concluir que la nueva reclamación contenida en la demanda contra tercero en contra de Partners estaba incluida entre las reclamaciones que el Consejo transigió previamente, por lo que constituyen cosa juzgada respecto a este pleito. No abusó ese foro de su discreción al resolver que procedía la desestimación de la demanda contra tercero solicitada por Partners en su solicitud de sentencia sumaria parcial.

Resolvemos que el primer error señalado no se cometió.

III

En el segundo señalamiento de error, el Consejo plantea que el Tribunal de Primera Instancia no debió dictar sentencia sumaria parcial a favor de Partners en este caso debido a que existían elementos de intención y controversia sobre el alcance del acuerdo transaccional.

- A -

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32 L.P.R.A., Ap. V, R. 36. El propósito principal de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que puede prescindirse del juicio plenario. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. 820, 847 (2010); *Vera Morales v. Bravo Colón*, 161 D.P.R. 308, 331-332 (2004); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. 881, 911 (1994); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R. 200, 213-214 (2010).

El promovente debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y

pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.1. “Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo III, 1041 (Pubs. J.T.S. 2011). La controversia sobre los hechos esenciales que genera el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R., en la pág. 213.

Procede entonces que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición toda la prueba necesaria para resolver la controversia que tiene ante su consideración. Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. Debe tratarse de una duda que permita concluir que existe una verdadera y sustancial controversia sobre hechos relevantes y pertinentes. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. en la pág. 848; *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R., en la pág. 213-214; *E.L.A. v. Cole*, 164 D.P.R. 608, 625 (2005).

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, 135 D.P.R. 716, 727 (1994); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. en las págs. 913-914. Es por ello, que la doctrina establece que el promovente tiene que establecer su derecho con claridad. De existir dudas sobre la existencia de una controversia de hechos, estas deben resolverse en contra del promovente ya que este mecanismo procesal no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599, 610 (2000); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126

D.P.R. 272, 279-280 (1990); *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R. 714, 720 (1986).

La parte promovida por una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar meramente en las afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. Por el contrario, está obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo hizo la parte promovente. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(c); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R., en la pág. 848. Además, la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. Esto es, no debe cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R., en la pág. 721; *Luán Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 D.P.R. 652, 665 (2000); *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 D.P.R. 563, 576 (1997); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R., en la pág. 215. Además, debe tenerse presente que las declaraciones juradas que no contengan hechos específicos que las apoyen, no tienen valor probatorio para demostrar lo que en ellas se concluye. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R. en la pág. 216.

En todo caso, la doctrina establece que los documentos que acompañan la moción de sentencia sumaria deben verse en la forma más favorable a la parte que se opone a la moción, concediéndole el beneficio de toda inferencia que razonablemente pueda derivarse de ellos. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R., en la pág. 720. Incluso, el Tribunal Supremo ha establecido que el mero hecho de que la parte promovida no presente evidencia que contradiga la presentada por la parte promovente, no implica necesariamente que proceda la sentencia sumaria. *Vera Morales v. Bravo Colón*, 161 D.P.R., en las págs. 331-332; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. en las págs. 912-913.

En resumen, un tribunal no debe dictar sentencia sumaria cuando (1) existen hechos esenciales controvertidos, (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas, (3) surge de los

propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material, o (4) como cuestión de derecho no procede. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R. a las págs. 722-723. Los foros de primera instancia deben actuar con prudencia y mesura en el uso de la sentencia sumaria y en tales casos deben ejercer su discreción de manera responsable e informada. El tribunal dictará sentencia inmediatamente si de los documentos presentados se demuestra que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho procede la petición del promovente. Del mismo modo, el tribunal puede dictar sentencia sumaria de naturaleza interlocutoria para resolver cualquier controversia que existe entre las partes y que sea separable de las controversias restantes. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(e).

Como foro apelativo, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde únicamente al foro de primera instancia en el ejercicio de su sana discreción. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 D.P.R., en la pág. 334.

- B -

De conformidad con el artículo 1233 del Código Civil de Puerto Rico, “[s]i los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas”. 31 L.P.R.A. § 3471. Únicamente “[s]i las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas”. *Id.* En ese caso, para determinar cuál fue la intención de los contratantes, el artículo 1234 del mismo código dispone que “deberá atenderse principalmente a los actos de estos, coetáneos y posteriores

del contrato” y la jurisprudencia provee que también se tomará en consideración los actos anteriores a la contratación. 31 L.P.R.A. § 3472; *López Tristani v. Maldonado*, 168 D.P.R., 838, 847 (2006); *Casanova v. P. R. Amer. Ins. Co.*, 106 D.P.R. 689, 696-697 (1978). Sin embargo, no hay que recurrir a variadas teorías de interpretación cuando el contrato, como ente integrado, permite deducir la intención común de los contratantes y los efectos lógicos y consecuentes que de él emanan.

Si alguna cláusula de un contrato admite diversos sentidos, deberá entenderse el más adecuado para que produzca los efectos queridos por las partes al contratar, al amparo siempre del principio de buena fe que permea toda relación jurídica. Cód. Civil P.R., Art. 1236, 31 L.P.R.A. § 3474; *S.L.G. Irrizary v. S.L.G. García*, 155 D.P.R. 713, 727 (2001).

- C -

¿Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia parcial y desestimar la demanda contra tercero incoada por el Consejo en contra de Partners? Resolvemos que no.

El Consejo plantea que en el caso de autos existía una controversia de hechos relacionada con el alcance del acuerdo de transacción, por lo que se requería que el Tribunal de Primera Instancia celebrara un juicio plenario para dilucidar esa controversia que involucraba elementos de intención y credibilidad. El Consejo basa su planteamiento en lo aseverado por la señora Olazagasti González⁵ y

⁵ En la declaración jurada suscrita por la señora Olazagasti González, esta afirmó que fue titular del Condominio desde 2006 hasta 2013; que fue Tesorera de la Junta de Directores para 2011, cuando se negoció y firmó el Acuerdo transaccional entre Partners, Bird y el Consejo; y que fue la representante autorizada por la Junta para firmar ese Acuerdo el 31 de agosto de 2011, en representación del Consejo, y que participó en la negociación del Acuerdo. Esta también afirmó lo siguiente en su declaración jurada:

1. En todo momento se vislumbró que la transacción incluía únicamente las controversias que estaban planteadas ante DACO y el Tribunal, por el Consejo, y otras que se discutieron expresamente, e incluso quedaban por resolverse otras reclamaciones por algunos condóminos en su carácter individual.
2. Durante las negociaciones, mi mejor recuerdo es que en algún momento se habló que la transacción no podía ser un “cheque en blanco” que liberara a 1052 y a Bird de cualquier vicio oculto futuro que ocurriera, que no estuviese contemplado en las reclamaciones presentadas a la fecha de la firma.
3. El consentimiento que presté para que se aprobara la oferta de transacción de 1052 y Bird se limitó a las controversias relacionadas con los vicios ocultos ya conocidos en el edificio.

otros dos titulares, el doctor Santos Bello y el señor Díaz Irizarry, condóminos actuales,⁶ en sendas declaraciones juradas suscritas con ese fin. Fue ella la representante autorizada por la Junta para firmar el acuerdo y quien estuvo actuando a su nombre durante el proceso de negociación que terminó en el otorgamiento del acuerdo transaccional el 31 de agosto de 2011.

Según el Consejo, las negociaciones y el diálogo sostenido antes de la firma del acuerdo, que constituyen actos previos y coetáneos, demuestran que la intención de las partes siempre fue limitar el relevo a las reclamaciones ya pendientes. No le asiste la razón a la parte apelante.

En primer lugar, adviértase que el Consejo aceptó todos los hechos no controvertidos presentados por Partners en su solicitud de sentencia sumaria parcial. Solamente aclaró que la suma reclamada por

-
4. Nunca fue mi intención como titular del Condominio renunciar a reclamaciones por vicios ocultos, que no se conocían a esa fecha. De haber sido esa la oferta, no hubiera consentido.
 5. Me he dedicado al negocio de desarrollo de bienes raíces por 17 años, por lo que conozco la responsabilidad que tiene un desarrollador frente a un comprador de una propiedad.
 6. Como desarrolladora, nunca hubiera renunciado a reclamaciones futuras por vicios ocultos.

Apéndice del apelante, en las págs. 81-82.

⁶ En las declaraciones juradas suscritas por el doctor Santos Bello y el señor Díaz Irizarry, se incluyeron las siguientes afirmaciones:

1. Estuve presente en la asamblea ordinaria celebrada en el Condominio el 24 de agosto de 2011, en la cual se discutió la oferta de transacción entre 1052, Bird y el Consejo.
2. En todo momento se vislumbró que la transacción incluía únicamente las controversias que estaban planteadas ante D.A.C.O. y el Tribunal, por el Consejo, e incluso quedaban por resolverse otras reclamaciones por algunos condóminos en su carácter individual.
3. No fue objeto de discusión renuncia alguna a los vicios ocultos de la construcción, que no eran conocidos a la fecha de la transacción.
4. El consentimiento que presté para que se aprobara la oferta de transacción de 1052 y Bird se limitó a las controversias relacionadas con los vicios ya conocidos en el edificio.
5. Nunca fue mi intención como titular del Condominio renunciar a reclamaciones por vicios ocultos, que no se conocían a esa fecha. De haber sido esa la oferta, no hubiera consentido.
6. En ningún momento durante la negociación y/o firma del acuerdo de transacción del 31 de agosto de 2011 se le divulgó al Consejo la existencia de los vicios que ahora se reclaman, como por ejemplo: que ciertas tuberías de agua no tienen el aislamiento requerido, que las ventanas instaladas en el exterior del edificio están diseñadas únicamente para interior, y que a dichas ventanas les falta un canal de desagüe para evitar filtraciones hacia dentro del edificio, entre otros.
7. Por lo tanto, las reclamaciones presentadas contra 1052 en el presente caso no estaban contempladas en el pleito ante el D.A.C.O., que fue transigido mediante acuerdo del 31 de agosto de 2011.

Apéndice del apelante, en las págs. 77-80.

concepto de daños era no menor de \$300,000, por lo que no existía controversia de hechos en el caso. Ese hecho, de por sí, permitía al Tribunal de Primera Instancia dictar una sentencia sumaria parcial.

En segundo lugar, el lenguaje del acuerdo transaccional es claro, por lo que no se presta a equívocos ni hay que recurrir a buscar cuál fue la intención de las partes al otorgarlo. Aún más, el lenguaje utilizado en el acuerdo de transacción es abarcador e inclusivo, con el que se anticipa y se renuncia a cualquier reclamación pasada, presente y futura, conocida o no conocida por el Consejo, en contra de Partners. El hecho de que la señora Olazagasti González afirme ahora que, “[su] **mejor recuerdo** es que **en algún momento se habló** que la transacción no podía ser un ‘cheque en blanco’ que liberara a 1052 y a Bird de **cualquier vicio oculto futuro que ocurriera**, que no estuviese contemplado en las reclamaciones presentadas a la fecha de la firma”, no puede crear una controversia real y genuina sobre la verdadera intención de las partes contratantes. Además, la declaración jurada de la señora Olazagasti presenta un discurso contradictorio que no parece creíble. De un lado, sus expresiones son tan imprecisas (*según su recuerdo, en algún momento, algo se habló*) que no son suficientes para derrotar el texto literal de las cláusulas del acuerdo transaccional reseñadas anteriormente. De otro lado, las afirmaciones número 5 y 6 de su declaración jurada, relativas a su experiencia en la construcción, abonan la idea de que ella debió conocer el alcance preciso e intencional de las cláusulas de ese acuerdo al que le añadió su firma en representación de la Junta. Si no estaba conforme con ese texto, por su experiencia, debió advertirlo oportunamente. Dicho de otro modo, las tres declaraciones juradas sometidas con la oposición a la sentencia sumaria no pueden tener, a estas alturas del proceso, el efecto de derrotar de manera preponderante la claridad del texto contractual aludido.

En fin, ante el lenguaje claro del acuerdo transaccional, el Tribunal de Primera Instancia podía resolver sumariamente la controversia sobre si

procedía desestimar la demanda contra tercero en contra de Partners por la doctrina de cosa juzgada. No abusó de su discreción al resolver que efectivamente era cosa ya adjudicada, por la voluntad de las partes y la autorización de los foros concernidos.

Resolvemos que el segundo error señalado no se cometió.

IV

Por los fundamentos expresados, se confirma la sentencia apelada.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones