

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS  
PANEL III

SCOTIABANK DE PUERTO  
RICO

Demandante Apelado

v.

**OSSAM CONSTRUCTION,  
INC.; ALTURAS DEL BOSQUE,  
S.E., JUNTA DE DIRECTORES  
DEL CONDOMINIO ALTURAS  
DEL BOSQUE; ASOCIACIÓN  
DE RESIDENTES DE ALTURAS  
DEL BOSQUE; ASC  
PROPERTIES, CORPORATION;  
ARTURO MADERA  
ARBOLEDA, SU ESPOSA Y LA  
SOCIEDAD LEGAL DE BIENES  
GANANCIALES COMPUESTA  
POR AMBOS; LEMA  
DEVELOPERS AND  
ASSOCIATES, SE; COMPAÑÍAS  
DE SEGUROS A, B Y C,  
FULANOS DE TAL, SUTANOS  
DE TAL Y LAS SOCIEDADES  
GANANCIALES COMPUESTA  
POR ELLOS; JOHN DOE Y  
RICHARD DOE**

**Demandada Apelante**

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

KLAN201600261

Civil Núm.:

KAC2014-  
0160(908)

Sobre:

Vicios de  
Construcción,  
Ruina Art. 1483,  
incumplimiento  
con los deberes de  
DACO; daños y  
perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Candelaria Rosa.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de octubre de 2016.

Comparece OSSAM Construction, Inc. (OSSAM) y nos solicita que revoquemos la Sentencia Parcial que dictó el Tribunal de Primera Instancia de San Juan el 29 de diciembre de 2015. Mediante ésta, el referido Tribunal declaró *no ha lugar* la moción de desestimación de

OSSAM bajo el fundamento de que no aplica la doctrina de cosa juzgada por falta de identidad de partes. Evaluado el expediente de autos, revocamos el dictamen recurrido.

Los hechos de este caso remiten a la reclamación que incoó la señora Mayra Enid Bonilla Colón (señora Bonilla) contra OSSAM y otros el 24 de mayo de 2007 ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO). La señora Bonilla -en calidad de titular del apartamento 501 del Condominio Alturas del Bosque- se querelló contra OSSAM y otros por las infiltraciones de agua pluvial y de retorno de aguas usadas en su apartamento.

El DACO desestimó la causa de acción contra OSSAM porque la evidencia demostró que ésta no intervino con la construcción del sistema sanitario del mencionado condominio. Como parte de los remedios que ordenó el DACO, ASC Properties Corporation (ASC) adquirió la titularidad del apartamento 501 de la señora Bonilla. ASC gravó el referido apartamento mediante un préstamo hipotecario con Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank). Eventualmente, ante el incumplimiento de ASC con los términos del préstamo, Scotiabank adquirió la titularidad del apartamento mediante venta judicial.

El 3 de marzo de 2014, Scotiabank -en calidad de titular del apartamento 501- demandó a OSSAM por su presunto incumplimiento con las especificaciones de diseño y construcción de las paredes contiguas de la “junta fría” y las tuberías de aguas usadas. Argumentó que al entrar en posesión del inmueble se percató de los problemas de infiltración de agua e inundación de aguas negras que OSSAM como constructor no corrigió.

Como parte del litigio, el foro de primera instancia emitió la Sentencia Parcial recurrida, en la cual se negó a desestimar la reclamación contra OSSAM a base del planteamiento de cosa juzgada. A pesar de que reconoció la identidad de causa y objeto, concluyó que no procede el planteamiento de cosa juzgada por falta de identidad de partes. Expresó que: (1) la titularidad de Scotiabank fue producto de una venta judicial en un proceso de ejecución de hipoteca; (2) Scotiabank no formó parte de la reclamación ante el DACO; (3) Scotiabank tampoco puede considerarse causahabiente de la señora Bonilla, ni están unidos por vínculos de solidaridad o por los que establece la indivisibilidad de las prestaciones.

Inconforme, OSSAM comparece ante nosotros mediante apelación. Señaló como único error que el TPI debió concluir que existe identidad de partes y aplicar la defensa de cosa juzgada. Veamos.

En nuestra jurisdicción, la doctrina de cosa juzgada encuentra su origen en el Artículo 1204 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3343; véase, además, *Presidential Financial Corp. of Florida v. Transcribe Freight Corp.*, 186 DPR 263 (2012). Para que la presunción de cosa juzgada surta efecto en un juicio posterior es necesario que entre el caso anterior y el que se está invocando concorra la más perfecta identidad de cosas, causas, litigantes y la calidad con que estos lo fueron. *Id.*

Con respecto a la *identidad de personas o mutualidad de partes*, el Tribunal Supremo ha resuelto que los efectos de la cosa juzgada pueden aplicar aunque físicamente no sean las mismas personas. *A&P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 DPR 753 (1981). En *Sucn.*

*Zayas Berríos v. Berríos*, 90 DPR 551 (1964) el Tribunal Supremo abundó sobre el significado de los vínculos de solidaridad que establece el Artículo 1204, *supra*. Citó al Tribunal Supremo de España en cuanto expresó que “existe jurídicamente identidad de personas, aunque no sean físicamente las mismas que litiguen en los dos pleitos, cuando la que litiga en el segundo pleito ejercita la misma acción e invoca iguales fundamentos y se apoya en los mismos títulos que en el primero, pues ello implica la solidaridad jurídica entre los demandantes a que se refiere el Art. 1252...” (Art. 1204 del Código Civil de Puerto Rico). *Sucn. Zayas Berríos v. Berríos, supra*, pág. 565.

En el presente caso, solo está en controversia la identidad de personas a fin que prospere la defensa de cosa juzgada a beneficio de OSSAM. Al respecto, lo cierto es que en el pleito actual, Scotiabank concurre en la misma calidad de titular en la que se presentó la señora Bonilla en su reclamación ante el DACO. A pesar de que no son la misma persona, ambas reclamaron a OSSAM por las infiltraciones de agua estancada, el sellado de la “junta fría” y el retorno recurrente de aguas usadas con respecto al apartamento 501 del Condominio Alturas del Bosque. Es decir, queda claro que luego de que el DACO desestimó la reclamación de la señora Bonilla contra OSSAM, Scotiabank ejerció la misma acción ante el Tribunal de Primera Instancia e invocó idénticos fundamentos y descansó en iguales títulos que la señora Bonilla ante el DACO. En esa medida, se configuró entre Scotiabank y la señora Bonilla la solidaridad jurídica que emana del Artículo 1204 del Código Civil, *supra*. Consecuentemente, resolvemos que la defensa de cosa juzgada aplica a estos hechos.

Por las consideraciones expuestas, se revoca la Sentencia Parcial apelada y se desestima la demanda que presentó Scotiabank contra OSSAM bajo el fundamento de cosa juzgada.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones