

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-FAJARDO  
PANEL III

<p>ASOCIACIÓN DE CONDÓMINES CONDominio MEADOWS TOWER, representada por su Presidente Néstor Cardona</p> <p>Apelante</p> <p>v.</p> <p>MEADOWS DEVELOPMENT CORP.; F &amp; R CONSTRUCTION CORP.</p> <p>Apelada</p>	<p>KLAN201601330</p> <p>cons.</p>	<p><i>Apelación</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan</p> <p>Caso Núm.: K AC2016-0028</p> <p>Sobre: Ejecución de Resolución de DACO</p>
<p>ASOCIACIÓN DE CONDÓMINES CONDominio MEADOWS TOWER, representada por su Presidente Néstor Cardona</p> <p>Apelada</p> <p>v.</p> <p>MEADOWS DEVELOPMENT CORP.; F &amp; R CONSTRUCTION CORP.</p> <p>Apelante</p>	<p>KLAN201601345</p>	<p><i>Apelación</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan</p> <p>Caso Núm.: K AC2016-0028</p> <p>Sobre: Ejecución de Resolución de DACO</p>

Panel integrado por su presidenta, la Juez Fraticelli Torres, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Ramos Torres.

Ramos Torres, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de abril de 2017.

El caso de autos consiste de dos recursos de apelación consolidados que impugnan la misma sentencia del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, emitida el 20 de julio de 2016, notificada el día 27. Mediante el dictamen, el tribunal primario resolvió qué trabajos de reparación se harían conforme las recomendaciones de los peritos de la parte demandante —que comparecieron ante el Departamento de Asuntos del Consumidor— y cuáles obras se guiarían por los peritos actuales. Además, el foro primario indicó que ante sí tenía un

procedimiento de ejecución de resolución administrativa, por lo que el resto de las reclamaciones de la parte demandante debían instarse en un procedimiento independiente.

Luego de evaluar las alegaciones de las partes y examinar el expediente, resolvemos modificar la determinación apelada. Veamos el tracto procesal pertinente al caso ante nuestra consideración.

I.

El 22 de enero de 2016, la Asociación de Condómines (*sic*) Condominio Meadows Tower,<sup>1</sup> representada por su presidente, el señor Néstor Cardona, instó una demanda para ejecutar la resolución del Departamento de Asuntos del Consumidor, notificada el 13 de noviembre de 2013.<sup>2</sup> En la referida resolución, el DACo declaró con lugar la querella 100032849<sup>3</sup> que la Asociación había instado, al amparo del Artículo 1483 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. § 4124, y otras disposiciones legales. Los querellados, entre otros, fueron los codemandados Meadows Development Corp. y F&R Construction Corp. A tales efectos, la agencia ordenó a los querellados solidarios a que, en un término perentorio de treinta días (30) y a su coste, comenzaran

[...]

las labores de reparación para corregir los defectos del pavimento, las paredes, los ascensores, adoquines y de las escaleras. Dichas labores de reparación deberán ser llevadas a cabo siguiendo estrictamente las recomendaciones ofrecidas por los peritos de la parte querellante. Cada labor de reparación debe ser supervisada y finalmente aprobada por los peritos de la parte querellante. Las referidas labores de reparación deben concluirse dentro de un plazo de sesenta (60) días, contados a partir de la notificación de esta resolución, a la satisfacción de la parte querellante y sus peritos.

[...]

(Énfasis y subrayado suplido).<sup>4</sup>

---

<sup>1</sup> El Condominio Meadows Tower está sometido al régimen de propiedad horizontal.

<sup>2</sup> Ap. pp. 1-9. Los emplazamientos fueron diligenciados a los codemandados conforme el derecho procesal; véase, Ap. del KLAN201601330, pp. 62-67.

<sup>3</sup> Ap. pp. 330-339. Véase, además, pp. 340-343; 344-347.

<sup>4</sup> Véase, Anejo 1 de la demanda, Ap. pp. 10-29.

En un proceso de revisión judicial ante los tribunales de mayor jerarquía, la resolución se modificó para **incluir la reparación de los pisos de mármol en los pasillos, la entrada y el vestíbulo del Condominio**, dentro del mismo término concedido por la agencia.<sup>5</sup> Así modificada, la resolución administrativa advino final, firme e inapelable.<sup>6</sup>

Ante la inacción proactiva de los codemandados a varias cartas cursadas por parte de la Asociación,<sup>7</sup> los condóminos solicitaron al DACo que le ordenara a aquellos que mostraran causa por dicho incumplimiento y que la agencia recurriera al foro judicial en solicitud de auxilio. La agencia no adoptó ese proceder ni surge del expediente que haya impuesto multa alguna.<sup>8</sup>

Posteriormente, el 4 de noviembre de 2015, la Asociación cursó otra misiva<sup>9</sup> a F&R Construction en la que delineó los procedimientos que deberán seguirse para las reparaciones a las que estaba obligado a realizar.

**Escaleras** – Reparar ambas escaleras de conformidad con el Código NFPA 101,200. (Life Safety Code). F&R deberá someter el listado de materiales y el procedimiento de reparación, para aprobación previa por los peritos del Condominio.

**Paredes de Bloques Exteriores e Interiores** – Reparar según planos y especificaciones, que se acompañan con esta carta.

**Pisos de Losetas de Mármol** – Remoción total de las losetas de áreas públicas e instalar losetas equivalentes en tamaño, calidad, tipo y color. Las nuevas losetas deben ser certificadas por el fabricante que poseen un coeficiente de fricción de .5 F&R deberá someter el procedimiento de remoción, reparación del sustrato, instalación de las nuevas losetas y la certificación requerida del fabricante para aprobación de los peritos del Condominio, antes de proceder con los trabajos.

**Pavimento del Estacionamiento** – Remover y reponer, según indicado en los planos y especificaciones adjuntos.

---

<sup>5</sup> Véase, Anejo 2 de la demanda, Ap. pp. 30-56; Sentencia de 15 de agosto de 2013 en el caso KLRA201300366, del Tribunal de Apelaciones. En otro recurso de revisión judicial ante este foro, incoado por F&R Construction, se confirmó la resolución del DACo; véase Sentencia de 28 de mayo de 2014 en el caso KLRA201300378.

<sup>6</sup> Véase, Mandato del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 2014, Ap. pp. 282-284; y el correspondiente al Tribunal de Apelaciones de 16 de enero de 2015, Ap. p. 285.

<sup>7</sup> Ap. pp. 294-296.

<sup>8</sup> Ap. pp. 286-297.

<sup>9</sup> Ap. pp. 57-58.

La Asociación solicitó a F&R que sometiera un itinerario de las labores de reparación, toda vez que la resolución del DACo disponía un término perentorio para su realización. Además, aludió al pago solidario de \$160,782.75, por concepto de costas y honorarios, que el DACo otorgó a la parte querellante, mediante otra resolución de la agencia, emitida el 26 de octubre de 2015,<sup>10</sup> y confirmada el 31 de octubre de 2016, por un panel hermano de este tribunal.<sup>11</sup>

Debido a la falta de una respuesta proactiva, la Asociación instó la demanda de epígrafe y solicitó al foro primario la ejecución de la resolución dictada a su favor. En apretada síntesis, pidieron la concesión de varias partidas dinerarias que sufragaran (1) las labores de reparación a costa de los codemandados, (2) los gastos de alojamiento y almacenamiento, (3) la pérdida de valor de las propiedades como consecuencia de los defectos de construcción, (4) más las costas y honorarios de abogado. El tribunal *a quo* ordenó la celebración de una vista,<sup>12</sup> donde también se discutirían las medidas de aseguramiento de sentencia que solicitó la Asociación.<sup>13</sup> Por su parte, las codemandadas presentaron sus respectivas alegaciones responsivas.

En su contestación,<sup>14</sup> F&R alegó que solo el DACo podía solicitar auxilio al tribunal, por lo que el representante de la Asociación no estaba legitimado. Aceptó como ciertas la orden del DACo y las sentencias en su contra, pero negó haber incumplido. Explicó que la empresa había celebrado varias reuniones con la parte demandante.<sup>15</sup> Objetó también las cuantías reclamadas de la Asociación y adujo que esta estaba impedida de relitigar el caso.

---

<sup>10</sup> Ap. pp. 310-314.

<sup>11</sup> La controversia versaba sobre el extracto de la resolución del DACo que dispuso: "Se le concede a la parte querellante un término de diez (10) días para someter un memorando de costas y honorarios con copia a la parte querellada". Véase, Sentencia de 31 de octubre de 2016 en el caso KLRA201501312.

<sup>12</sup> Ap. pp. 59-61; 68; 75-80.

<sup>13</sup> Véase, Ap. pp. 69-73; 74.

<sup>14</sup> Ap. pp. 81-86.

<sup>15</sup> Ap. pp. 323-326; 327-329.

Meadows Development, de otro lado, indicó que la entidad corporativa estaba cancelada, inoperante y no contaba con activos.<sup>16</sup> Por ende, apostilló incapacidad para cumplir con la resolución del DACo. Además, indicó que el retraso del incumplimiento se debió a los trámites de rigor en los foros revisores. Igualmente, aceptó el contenido de la resolución del DACo y de las sentencias apelativas que la condenaron, pero negó cualquier interpretación que de su texto hiciera la parte demandante. Por ejemplo, que la reparación del piso de mármol requiriera la remoción total. Rechazó en su totalidad los remedios solicitados y la alegada intención de relitigar los asuntos resueltos en el foro administrativo.<sup>17</sup>

La primera instancia judicial celebró una vista el 29 de febrero de 2016, en la que no desfiló prueba. Ante la controversia sobre el alcance de la resolución del DACo, particularmente, sobre los peritos de la Asociación, quienes debían recomendar los métodos de reparación, supervisar y aprobar las labores ordenadas, el foro *a quo* solicitó sendos memorandos de derecho a las partes y la inclusión de los informes periciales.

La Asociación presentó su escrito el 21 de marzo de 2016.<sup>18</sup> Cuestionó la interpretación acomodaticia de la contraparte en limitar la forma de las reparaciones ordenadas a una mención sobre el asunto que los peritos esgrimieron ante la agencia administrativa, cuando el lenguaje de la resolución en su totalidad no lo implica. Denunció que el planteamiento solo buscaba relitigar lo que el DACo adjudicó. En su memorando,<sup>19</sup> F&R reiteró su postura de que la resolución del DACo, al ordenar las reparaciones de los vicios de construcción, se refería a

---

<sup>16</sup> El Departamento de Estado canceló el certificado número 106691 de Meadows Development Corp. el 16 de abril de 2014. Según se desprende de la página web del Departamento de Estado, de la cual tomamos conocimiento judicial. La cancelación obedeció a que la entidad corporativa no cumplió con su responsabilidad de someter los informes desde el año 2008 al 2012.

<sup>17</sup> Ap. del KLAN201601345, pp. 63-69.

<sup>18</sup> Ap. pp. 94-314.

<sup>19</sup> Ap. pp. 315-377.

hacerlo de la manera en que recomendaron los peritos que intervinieron en el proceso administrativo.<sup>20</sup>

Sometidas las posturas de los litigantes, el foro sentenciador emitió la sentencia apelada el 20 de julio de 2016, archivada en autos con copia de su notificación el 27 de julio de 2016. Resolvió lo siguiente:

(...) F&R [Construction] deberá realizar las labores de reparación siguiendo las recomendaciones ofrecidas por los peritos de la parte demandante que comparecieron ante DACO.

En cuanto a las reparaciones ordenadas en otras áreas del edificio, la codemandada [en referencia a F&R Construction] deberá repararlas de conformidad a las recomendaciones de los peritos actuales de la parte demandante.

En relación a las demás solicitudes de la parte demandante [refiriéndose a los gastos de alojamiento y almacenamiento], deberá radicar acción independiente en el curso ordinario de los procedimientos, toda vez que en el procedimiento de ejecución de Resolución no podemos conceder reclamaciones que no fueron concedidas por la agencia.

(Surayado suplido).

Entre sus conclusiones de derecho, el foro de primera instancia indicó que los informes periciales que desfilaron ante el DACo no mencionaban “las paredes de los bloques interiores y en donde único la agencia señala que se evaluaron los vicios o defectos de construcción fue en las paredes de los bloques exteriores”. (Énfasis en el original). Añadió el tribunal que la frase “las recomendaciones ofrecidas” no denotaba temporalidad, pero que los peritos ante el DACo habían ofrecido recomendaciones para corregir los defectos, por lo que las reparaciones deberán seguir esas recomendaciones y las de “otras áreas”, se guiarán por las de los peritos actuales.

Inconforme, la Asociación solicitó a la sala sentenciadora que reconsiderara su determinación, refiriéndose a la negatoria de la concesión de remedios, la exclusión de las paredes interiores entre las coas que requerían reparaciones y la distinción entre los peritos que intervinieron ante el DACo y los actuales y, por ende, los métodos de reparación de los defectos del Condominio. Asimismo, intimó al tribunal a

---

<sup>20</sup> Ap. pp. 367-370; 371-377.

modificar sus determinaciones de hechos y conclusiones de derecho.<sup>21</sup> El 26 de agosto de 2016, el foro primario notificó la denegación de ambas solicitudes.<sup>22</sup>

No conteste, el 20 de septiembre de 2016, la Asociación acudió en apelación ante esta curia (KLAN201601330). Idéntico proceder realizó Meadows Development el día 23 (KLAN201601345). Mediante resolución emitida el 7 de octubre de 2016, al tenor de la Regla 80.1 del Reglamento de Tribunal de Apelaciones, 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B, R. 80.1, determinamos consolidar ambos recursos. Oportunamente, los litigantes sometieron sus respectivos alegatos en oposición, por lo que con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, podemos resolver. Veamos el marco doctrinal concerniente.

II.

- A -

Nuestro ordenamiento jurídico establece que “los derechos y obligaciones adjudicados mediante un dictamen judicial que adviene final y firme constituyen la ley del caso”. Cacho Pérez v. Hatton Gotay, 195 D.P.R. 1, 8 (2016); Félix v. Las Haciendas, 165 D.P.R. 832, 843 (2005); Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. ELA, 152 D.P.R. 599, 606 (2000); Rodríguez v. López Jiménez, 118 D.P.R. 701, 704 (1987). Ello, debido a que esos derechos y responsabilidades gozan de las características de finalidad y firmeza, en consonancia con varias doctrinas, tales como: cosa juzgada e impedimento colateral de sentencia. La doctrina de la ley del caso puede invocarse únicamente cuando existe una decisión final de la controversia en sus méritos. Cacho Pérez v. Hatton Gotay, *supra*, pág. 9; Félix v. Las Haciendas, *supra*, pág. 843. Consiguientemente, las controversias adjudicadas y revisadas por los foros judiciales no pueden ser objeto de reexamen. Cacho Pérez v. Hatton Gotay, *supra*, pág. 9; Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. ELA, *supra*, págs. 607-608.

---

<sup>21</sup> Ap. pp. 409-431.

<sup>22</sup> Ap. pp. 432-435.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado sobre esta doctrina que “las determinaciones judiciales que constituyen la ley del caso *incluyen todas aquellas cuestiones finales consideradas y decididas por el Tribunal*”. Cacho Pérez v. Hatton Gotay, *supra*, pág. 9 (Énfasis en el original), que cita a Félix v. Las Haciendas, *supra*, pág. 843. De ordinario, estas determinaciones “obligan tanto al tribunal de instancia como al que las dictó, si el caso vuelve ante su consideración”. *Id.*

Sin embargo, cuando la ley del caso es errónea y puede causar una gran injusticia, en situaciones excepcionales, el mismo foro sentenciador o un foro de jerarquía superior puede emplear una norma de derecho diferente. Cacho Pérez v. Hatton Gotay, *supra*, pág. 10; Félix v. Las Haciendas, *supra*, pág. 844; Mgmt Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., *supra*, pág. 608. Esto es, solo cuando se atenta contra “principios básicos de la justicia” es que puede descartarse la aplicación del principio. Noriega Rodríguez v. Hernández Colón, 130 D.P.R. 919, 931 (1992). Véase, también, Don Quixote Hotel v. Tribunal Superior, 100 D.P.R. 19, 30 (1971). Lo importante es que se alegue su exclusión mediante un mecanismo procesalmente adecuado y que el foro adjudicador que atienda la cuestión, sea judicial o administrativo, tenga jurisdicción para considerarla y emitir la nueva determinación. Noriega v. Gobernador, *supra*, pág. 931; Srio. del Trabajo v. Tribunal Superior, 95 D.P.R. 136, 141 (1967). Debe entenderse, pues, que la doctrina de la ley del caso “es una manifestación necesaria y conveniente del principio reconocido de que las adjudicaciones deben tener fin”. Cacho Pérez v. Hatton Gotay, *supra*, págs. 10-11; Srio. del Trabajo v. Tribunal Superior, *supra*, pág. 141.

Como se sabe, la doctrina de cosa juzgada tiene como fuente estatutaria al 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, concorra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que



lo fueron”. Cód. Civil P.R., Art. 1204, 31 L.P.R.A. § 3343; Presidential v. Transcribe, 186 D.P.R. 263, 273 (2012); Méndez v. Fundación, 165 D.P.R. 253, 266-267 (2005). 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. Presidential v. Transcribe, *supra*, pág. 274; Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón, 133 D.P.R. 827, 833-834 (1993).

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). 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 mismos litigantes y la calidad que lo fueron, (2) sobre las mismas cosas y (3) en virtud de las mismas causas de acción. Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón, *supra*, 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).

Debemos puntualizar que, al igual que la doctrina de la ley del caso, los tribunales no deben aplicar la doctrina de cosa juzgada en forma inflexible, particularmente cuando hacerlo derrotaría los fines de la justicia, o cuando están involucradas consideraciones de orden público. Pérez v. Bauzá, *supra*, pág. 226.

Por otro lado, existe una modalidad especial de la doctrina de cosa juzgada, conocida como impedimento colateral por sentencia. Méndez v. Fundación, *supra*, pág. 268. Esta modalidad se distingue de la doctrina de cosa juzgada en que no se requiere que haya completa identidad de causas para que aplique la primera. Presidential v. Transcribe, *supra*, págs. 276-277; Méndez v. Fundación, *supra*, pág. 269. El impedimento colateral opera cuando un hecho esencial para adjudicar un segundo pleito entre las partes ya se dilucidó y se adjudicó mediante sentencia válida, final y firme. Tal determinación es concluyente en el segundo pleito, aunque se trate de causas de acción distintas. Lo importante es que la adjudicación previa haya dispuesto definitivamente de elementos esenciales de la segunda reclamación. Méndez v. Fundación, *supra*, pág. 269; Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas, 131 D.P.R. 212, 218-221 (1992).

Al igual que las otras doctrinas perfiladas, el propósito de la modalidad de impedimento colateral es impedir la litigación posterior de un hecho esencial y que ya fue adjudicado mediante sentencia final en un litigio anterior, aunque las causas de acciones entre el anterior y el posterior sean distintas. P. R. Wire Prod. v. C. Crespo & Asoc., 175 D.P.R. 139, 152-153 (2008). Esto quiere decir que no es necesaria la identidad de causas para que aplique esta modalidad. Fatach v. Triple S, Inc., 147 D.P.R. 882, 889 (1999); Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc., 140 D.P.R. 452, 464 (1996); Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas, *supra*, pág. 225.

- B -

Nuestro Alto Foro ha determinado que la doctrina de cosa juzgada puede aplicar en el ámbito administrativo. Véase, Ortiz Matías v. Mora Dev. Corp., 187 D.P.R. 649 (2013). La aplicación de la doctrina se extiende a las cuestiones que pudieron ser litigadas y adjudicadas en la acción anterior. P. R. Wire Prod. v. C. Crespo & Asoc., *supra*, pág. 150-151. Asimismo, la norma doctrinal podría manifestarse en tres vertientes:

(1) intraagencia o dentro de una misma agencia, (2) a nivel interagencial, de una agencia a otra, y (3) entre los órganos administrativos y los tribunales. Rodríguez Oyola v. Machado, 136 D.P.R. 250, 252-253 (1994). Claro está, su pertinencia a los procesos administrativos se extiende solo en los casos adecuados y debe satisfacer unos requisitos, a saber: (1) la agencia funge de manera cuasijudicial y resuelve las controversias ante sí; y (2) las partes han tenido una oportunidad adecuada para defender sus posturas. Pagán v. U.P.R., 107 D.P.R. 720, 734 (1978).

Ahora bien, es norma asentada que las agencias no ostentan el mismo poder coercitivo que los tribunales sí tienen para exigir el cumplimiento de sus propias órdenes y resoluciones. Díaz Aponte v. Comunidad San Jose, Inc., 130 D.P.R. 782, 795 (1992). Por tal razón, la ley habilitadora del DACo, Ley Núm. 5 de 23 de abril de 1973, 3 L.P.R.A. § 341 y ss., le reconoce a la agencia “el derecho de acudir a los tribunales para poner en vigor sus decisiones”. Ortiz Matías v. Mora Dev. Corp., supra, págs. 655-656. A estos efectos, el DACo puede: “[i]nterponer cualesquiera remedios legales que fueran necesarios para hacer efectivos los propósitos de este capítulo y hacer que se cumplan las reglas, reglamentos, órdenes, resoluciones y determinaciones del Departamento”. 3 L.P.R.A. § 341(e)(i). De igual forma, puede recurrir al Tribunal de Primera Instancia y solicitar la puesta en vigor de cualquier orden emitida por la agencia. Si el tribunal da lugar a la petición y el demandado continúa en incumplimiento, su actuación constituirá desacato al tribunal. 3 L.P.R.A. § 341(l)(e).

En lo atinente a este caso, la jurisprudencia vinculante ha reconocido que, al igual que el DACo, la entidad jurídica de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal puede comparecer ante los tribunales con “una petición para compeler el cumplimiento de una orden o resolución emitida por la agencia administrativa”. Ortiz Matías v. Mora Dev. Corp., supra, pág. 656, que cita a Junta Dir. Cond. Montebello v. Fernández, 136 D.P.R. 223, 231-232 (1994).

Nuestro Tribunal Supremo ha aclarado que este procedimiento de ejecución de orden no debe confundirse con el procedimiento de revisión judicial. Ortiz Matías v. Mora Dev. Corp., *supra*, pág. 656, que cita a Industria Cortinera, Inc. v. P.R. Telephone Co., 132 D.P.R. 654, 664 (1993). Explicó el Tribunal Supremo:

**[U]na querella administrativa consiste de dos (2) etapas.** En la primera, el trámite ante la agencia se rige por las secciones sobre procedimientos adjudicativos de la Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme (...) y por la ley orgánica de la agencia. **Durante esta etapa se investiga la querella, se determinan los hechos que la originaron y, de haber una controversia adjudicable, se concede el remedio que en derecho proceda.** La parte afectada por la decisión administrativa entonces puede acudir al Tribunal de Apelaciones en revisión judicial de acuerdo con los términos y requisitos dispuestos en la [Ley de Procedimiento Administrativo Uniforme] (...) y en la ley habilitadora de la agencia. **Una vez concluido el proceso de revisión judicial, la decisión del ente administrativo adviene final y firme.**

**Es entonces que comienza la segunda etapa del procedimiento: la ejecución de la determinación administrativa. En este proceso, la agencia administrativa o la parte favorecida por la decisión administrativa solicita al tribunal que ponga en vigor la resolución u orden. El foro primario tiene disponible todos los mecanismos de ejecución de sentencia que proveen las Reglas de Procedimiento Civil, el desacato y la acción en cobro de dinero para hacer cumplir las determinaciones.**

Ortiz Matías v. Mora Dev. Corp., *supra*, págs. 656-657. (Citas suprimidas y énfasis suplido).

Consiguientemente, durante la revisión judicial, corresponde al Tribunal de Apelaciones y al Tribunal Supremo atender las cuestiones que planteen los recurrentes sobre las decisiones finales dictadas por las agencias. No obstante, en la ejecución de una orden administrativa, compete al foro primario, en primera instancia, implantar la determinación de la agencia “una vez adviene final y firme, sin pasar juicio sobre su corrección”. *Id.*, pág. 656.

Aunque el foro primario ostenta autoridad para ordenar la ejecución de una resolución administrativa mediante la vía ordinaria y discreción para conceder remedios, en caso de que persista el incumplimiento de sus órdenes, no puede convertir dicho procedimiento en un método

alterno de revisión judicial ni dar paso a ataques colaterales inmeritorios.  
Id., pág. 657.

- C -

De otra parte, el Artículo 9.08 de la Ley General de Corporaciones de 2009, Ley Núm. 164 de 16 de diciembre de 2009 (Ley Núm. 164-2009), 14 L.P.R.A. § 3501 y ss., establece la continuación limitada de la personalidad jurídica corporativa después de su disolución. Estatuye en lo pertinente lo siguiente:

**Toda corporación que se extinga por limitación propia o que por otro modo se disuelva, continuará como cuerpo corporativo por un plazo de tres (3) años a partir de la fecha de extinción o de disolución o por cualquier plazo mayor que el Tribunal de Primera Instancia (Sala Superior) en el ejercicio de su discreción disponga a los efectos (...) de proseguir con la defensa de los pleitos entablados contra ella, ya sean civiles, criminales o administrativos, así como a los efectos de liquidar y terminar el negocio, de cumplir con sus obligaciones y de distribuir a los accionistas los activos restantes. (...)**

**Respecto a cualquier acción, pleito o procedimiento entablado o instituido por la corporación o contra ella, antes de su extinción o dentro de los tres (3) años siguientes a su extinción o disolución, la corporación continuará como entidad corporativa después del plazo de los tres (3) años y hasta que se ejecuten totalmente cualesquiera sentencias, órdenes o decretos respecto a las acciones, pleitos o procedimientos antes expresados, sin la necesidad de ninguna disposición especial a tal efecto por parte del Tribunal de Primera Instancia (Sala Superior).**

14 L.P.R.A. § 3008. (Énfasis suplido).

La extinción de una corporación no es asunto instantáneo, que permita la desatención de las deudas pendientes. Por ello, la precitada disposición extiende la personalidad jurídica por un trienio, durante el cual la corporación puede ser objeto de reclamaciones. Incluso, el estatuto autoriza al tribunal a alargar el término si ello fuera necesario. Conforme la doctrina, durante ese término la corporación debe atender, entre otros asuntos, cualquier litigio o procedimiento contra la corporación, independientemente de su naturaleza, la liquidación de la entidad y el cumplimiento con sus obligaciones. Carlos Díaz Olivo, Corporaciones. Tratado sobre Derecho Corporativo §12.07, pág. 382 (2016).

Si al liquidar las operaciones de la corporación, los activos de la empresa no son suficientes para cubrir las obligaciones, los accionistas no responderán de esta deficiencia. Sin embargo, si la corporación al liquidar sus operaciones deja al descubierto y sin pagar alguna de sus obligaciones y procede a distribuir activos entre sus accionistas, los accionistas que reciben esta distribución pudieran, por excepción, estar expuestos a responsabilidad personal.

Id., págs. 385-386.

Es un principio inherente al ordenamiento jurídico de las entidades corporativas que los accionistas no responden por las deudas de la corporación. No obstante, el Artículo 9.12 de la Ley Núm. 164-2009 establece que un accionista puede ser responsable de manera personal frente a los acreedores, cuando recibe una liquidación, mientras existen deudas sin pagar. Ahora bien, la Ley de Corporaciones limita esa responsabilidad a la cantidad que efectivamente el accionista recibió en el proceso de disolución. 14 L.P.R.A. § 3712.

Por otro lado, en relación con el incumplimiento por parte de una corporación doméstica activa de las órdenes judiciales dentro del término fijado, el tribunal competente tiene la potestad de designar un administrador judicial a la entidad corporativa. 14 L.P.R.A. § 3782.

III.

- A -

Antes que todo, es importante dejar constatado que, a la luz de la doctrina previamente esbozada, la Asociación tiene legitimación para acudir al foro judicial y solicitar el auxilio del tribunal para ejecutar la resolución a su favor, dictada por el DACo y modificada por el Tribunal de Apelaciones, ya que esta advino final, firme e inapelable. En lo que nos compete, la orden que debe hacerse cumplir judicialmente es la siguiente:

Se declara **ha lugar** la querrela en contra de las partes querelladas Meadows Development Corp. y F&R Construction Corp., a tales efectos, se ordena solidariamente, en un término perentorio de treinta (30) días, a su costo, comiencen las labores de reparación para corregir los defectos [de los pisos de mármol en los pasillos, la entrada y el vestíbulo,]<sup>23</sup> del pavimento, las paredes, los

<sup>23</sup> Modificación de la resolución del DACo (Querrela 100032849) conforme la Sentencia de 15 de agosto de 2013 en el caso KLRA201300366 del Tribunal de Apelaciones.

ascensores, adoquines y de las escaleras. Dichas labores de reparación deberán ser llevadas a cabo siguiendo estrictamente las recomendaciones ofrecidas por los peritos de la parte querellante. Cada labor de reparación debe ser supervisada y finalmente aprobada por los peritos de la parte querellante. Las referidas labores de reparación deben concluirse dentro de un plazo de sesenta (60) días, contados a partir de la notificación de esta resolución, a la satisfacción de la parte querellante y sus peritos.

Veamos los siguientes señalamientos de error de las partes, los cuales discutimos conjuntamente.

- B -

**KLAN201601330**

Erró y abusó de su discreción el Tribunal de Primera Instancia, al flexibilizar el mandato emitido por DACO en su Resolución y eliminar sin base alguna, los vicios a reparar las paredes estructurales del interior del Condominio que, según concluyó contradictoriamente y contrario al mandato de DACO, no cumplen con los planos, códigos y reglamentos aplicables, y por ende, poniendo a diario en peligro la seguridad de los residentes de los mismos.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al disponer que para algunos vicios (paredes de bloques exteriores y pavimentos) la codemandada F&R [Construction] debe repararlos siguiendo las recomendaciones de los peritos de la demandante-apelante que estuvieron ante DACO, pero para los demás defectos de construcción, debe seguir las recomendaciones de los peritos actuales de la demandante.

**KLAN201601345**

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al adjudicar la demanda de cumplimiento de resolución concediendo remedios no contemplados en la resolución del DACO, sobre los cuales la agencia administrativa no recibió prueba, tales como los métodos de reparación de defectos de la losa de mármol del Condominio Meadows Tower.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que las reparaciones en otras áreas del edificio, que incluyen los pisos de mármol, se efectuarán de conformidad a las recomendaciones de los peritos consultados por la parte demandante con posterioridad a la resolución emitida por el DACO, aun cuando dichos peritos y sus recomendaciones no formaron parte del procedimiento administrativo ni se ha dado la oportunidad, en esta etapa a la parte apelante para presentar prueba sobre reparación efectiva recomendada, conforme requiere el debido proceso de ley.

En el caso de epígrafe, tanto en el procedimiento ante el DACO, como ante los tribunales cuando se recurrió en revisión judicial, las mismas partes comparecientes tuvieron a su haber una amplia

oportunidad para exponer, defender y rebatir las cuestiones litigiosas entre sí.

En cuanto a la identidad de los litigantes y la calidad en que lo fueron, 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”. Cód. Civil P.R., Art. 1204, 31 L.P.R.A. § 3343. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado “que los efectos de la cosa juzgada se extienden a quienes intervienen en el proceso, a nombre y en interés propio”. Presidential v. Transcribe, *supra*, pág. 276. “[L]as personas jurídicas que son parte en ambos procedimientos, cumplidos los requisitos de identidad entre las causas y las cosas, serían las mismas que resultarían directamente afectadas por la excepción de la cosa juzgada”. *Id.* El requisito de que sean las mismas partes también se conoce como “mutualidad de partes”. Pol Stella v. Lugo Christian, 107 D.P.R. 540, 549 (1978).

En el caso ante el DACo, la parte querellante es en este pleito judicial la demandante. De igual forma, los querellados y obligados solidarios son en este caso los codemandados. Las partes litigantes cumplen, a su vez, “con la misma calidad en que lo fueron”: condóminos afectados por los vicios de construcción de los que son responsables Meadows Development y F&R Construction, desarrollador y constructor, respectivamente.

La “cosa” a la cual se refiere la disposición civil “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). Esto es, el segundo pleito trata del mismo asunto del cual versó el primero. No hay duda sobre la perfecta identidad de las cosas: que los demandados



reparen el piso de mármol en las áreas comunes, el pavimento, las paredes, los ascensores, adoquines y escaleras.

La “causa”, por su parte, “es el motivo de pedir”, es decir, “significa el fundamento capital, el origen de las acciones o excepciones planteadas y resueltas”. Esto es, cuando los hechos y los fundamentos de las peticiones son idénticos en lo que afecta a la controversia planteada. A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná, supra, pág. 765. La contención en el procedimiento administrativo era probar, como así se hizo, que el Condominio adolecía de defectos y vicios ruinosos. El presente asunto versa sobre la ejecución del dictamen de aquel proceso. Las causas, aunque íntimamente relacionadas, no son las mismas. Sin embargo, este hecho no menoscaba la firmeza de la resolución del DACo, toda vez que se cumplen satisfactoriamente los requisitos del impedimento colateral, en su modalidad ofensiva. Es decir, la parte demandante aboga que la parte demandada está impedida de relitigar los asuntos planteados por esta, ya que efectivamente fueron propuestos, considerados y adjudicados en su contra. Por lo tanto, procede la doctrina, pues la parte contra la cual se interpone ha tenido oportunidad de litigar previamente el asunto y ha resultado ser la parte perdedora en el litigio anterior. Véase, Presidential v. Transcaribe, supra, pág. 277; Benítez et. al. v. Vargas et. al., 184 D.P.R. 210, 226 (2012). El proceso culminó de manera favorable para la Asociación. Luego, por la vía judicial se confirmó la responsabilidad solidaria de F&R Construction y Meadows Development. Así, la doctrina de impedimento colateral por sentencia es de aplicación a este caso, ya que el asunto de los diversos defectos del Condominio se adjudicaron tanto en el ámbito administrativo, como en el foro judicial revisor.

Las codemandas son responsables solidarias de corregir los defectos del pavimento, las **paredes**, los ascensores, los adoquines, las escaleras y **el piso de mármol en los pasillos, la entrada y el vestíbulo del Condominio, a satisfacción de la Asociación y sus peritos**. Las labores de reparación se deben hacer siguiendo estrictamente “las

recomendaciones ofrecidas” por los peritos de los demandantes. Además, los peritos de la Asociación también deben supervisar y aprobar las obras.

Entendemos que el foro primario aquí apelado erró al particularizar el peritaje para reparar el vicio de los pisos de mármol, excluir las paredes interiores y aludir a las recomendaciones de reparaciones de los peritos ante el DACo, no sólo porque allí no tuvo ante sí, por innecesario, la totalidad del expediente administrativo, sino porque en el procedimiento administrativo se dirimía la existencia o no de los vicios de construcción, no sus reparaciones.

En cuanto a las paredes, el texto de la resolución del DACo es claro y recoge en sus determinaciones de hechos que “[l]os Códigos y Reglamentos aplicables requieren que haya un refuerzo en **las paredes de bloques interiores y exteriores** del proyecto y así aparece en los planos del condominio, **pero lo construido no cumple con esto del todo**”.<sup>24</sup> (Énfasis suplido). De hecho, la misma orden no especifica entre paredes exteriores o interiores.

Acerca de la prueba pericial, el foro apelado reconoció que los peritos ante el DACo fungieron para demostrar los vicios de construcción del edificio y que la frase “las recomendaciones ofrecidas” no denotaba temporalidad. Sin embargo, limitó las reparaciones descritas en el dictamen administrativo exclusivamente a las brindadas por los peritos ante la agencia. Únicamente dio paso a las recomendaciones de los peritos actuales a aquellas reparaciones que el DACo no incluyó en su resolución, que fueron el resultado de la determinación del foro revisor intermedio. No es correcto.

Es potestativo de la Asociación escoger los peritos que a su mejor entender especifiquen la forma de realizar las reparaciones de los defectos de construcción descritos, supervisando los trabajos y certificando su aprobación para que las labores cumplan con lo ordenado

---

<sup>24</sup> Véase, Ap. p. 18, acápite 20.

por la agencia y este Tribunal. Es meritorio destacar que la determinación administrativa describe puntillosamente los innumerables vicios de construcción, pero no profundiza en las especificaciones periciales de reparaciones, las cuales comprenden bastante complejidad. Los informes de los peritos admitidos como evidencia para probar los vicios de construcción no se adoptaron como parte de la resolución en calidad de métodos de reparación. Tampoco la resolución recoge provisiones alternas a la metodología discutida para efectuar tales reparaciones, en caso de que sean imposibles o que las recomendaciones de los peritos ante el DACo no satisfagan a los peritos que supervisarían y certificarían los trabajos, de estos ser diferentes. Es decir, la resolución no mandata unas alternativas sobre otras y mucho menos un método particular de cómo se realizarían las reparaciones. Solo se limitó a expresar que las mismas debían satisfacer a los demandantes y a sus peritos. Además, es sabido que la industria de la construcción está estrictamente regulada por lo que los criterios principales de las reparaciones es que repercutan en resultados que cumplan con el Uniform Building Code, que aplica compulsoriamente, los planos del edificio sometido al régimen de propiedad horizontal, amén de satisfacer a los residentes afectados y sus peritos.

Cabe señalar que en la sentencia del Tribunal de Apelaciones, que modificó la resolución del DACo, el tribunal intermedio hizo constar que “Meadows Development y F&R Construction, dio por sometido su caso sin presentar su propia prueba pericial”. (Véase, Sentencia del Tribunal de Apelaciones de 15 de agosto de 2013 en el caso KLRA201300366, p. 17). Tampoco surge del expediente que las partes hayan llegado a un acuerdo transaccional, aprobado por el Consejo de Titulares, que las obligue sobre una manera específica para realizar las correcciones de los vicios de construcción. Por ende, Meadows Development no puede pretender hacer ahora lo que no hizo oportunamente en los foros administrativo y judicial, para que se relitiguen cuestiones juzgadas. Colegimos, pues, que

el foro de instancia no debió incurrir en interpretaciones sobre estos asuntos, pues con ello ejerció una revisión indebida de la resolución.

Sobre los pisos de mármol en los pasillos, la entrada y el vestíbulo del Condominio, hemos dicho antes que un panel hermano modificó la resolución del DACo para añadir ese elemento común a las reparaciones; expresó el dictamen que

al tomar en consideración el resultado de las pruebas de los pisos resbaladizos, la única prueba en el expediente sobre el asunto, surge claramente que las losetas de mármol instaladas a la entrada y los pasillos del Condominio Meadows Tower, no son seguras. Los pasillos y la entrada del condominio son áreas en las que se espera el mayor tránsito de residentes y visitantes. El defecto de las losas representa una seria amenaza a la seguridad de residentes y visitantes.

Aunque el estándar usual para afirmar la peligrosidad de losas resbaladizas no esté codificado —como lo afirmó el perito Torres y lo opone Meadows en su alegato ante nosotros—, la única prueba en el expediente de este caso habla alto y claro sobre un defecto de la proporción de ruina funcional porque: (1) amenaza la seguridad pública; (2) le causa un perjuicio grave al dueño; (3) torna la obra en impropia para el uso al que se le destina; y (4) excede las medidas de las imperfecciones que cabe esperar razonablemente en una construcción. Pacheco Torres vs. Estancias de Yauco, supra. Las firmas querelladas en este caso no lograron rebatir y en modo alguno superaron la presunción que establece el Art. 1483 del código civil. La prueba que halló DACo de un posible error de diseño que provoque humedad en las losas, no contradice sino que agrava el defecto de las losas como tal evidenciado por la única prueba pericial no contradicha.

Meadows Development no tiene razón al plantear que el DACo tenía que recibir prueba sobre los métodos de reparación del piso de las áreas comunes, y ellos refutarla, pues los peritos ante la agencia administrativa solo debían asistir, con su conocimiento experto, a la agencia en su determinación de adjudicar si había o no vicios de construcción y ruina. Entendemos que las recomendaciones periciales sobre las distintas formas de reparación no son determinantes para la función adjudicativa que el DACo hizo al palio del Artículo 1483 de nuestro ordenamiento civil. La modificación realizada a la resolución mediante la sentencia en apelación no alude a qué peritos ni modalidad utilizar, sino que aclara que “deberán comenzar y terminar las labores de

reparación de los pisos de mármol en el mismo término concedido por DACo”.

Nos parece que Meadows Development meramente pretende relitigar cuestiones adjudicadas que, en esta etapa de los procedimientos, son finales, firmes e inapelables. El apelante no reconoce que este tribunal, como el primario al que revisamos, está impedido de ejercer la revisión judicial del dictamen administrativo, pues estamos ante un proceso de ejecución de lo que ya se dirimió *ad nauseam*. La jurisprudencia establece palmariamente que en este proceso no procede relitigar cuestiones adjudicadas; sino que se limita a poner en vigor la resolución administrativa. Por ello, es impermisible la intención de Meadows Development de revocar un dictamen de ejecución de resolución administrativa final, modificada y confirmada en un proceso de casación, con meras alegaciones conclusorias sobre la violación del debido proceso de ley.

- C -

#### **KLAN201601330**

Erró como cuestión de derecho el Tribunal de Primera Instancia al no reconocer la autoridad que tiene conforme al caso de Ortiz Matías v. Mora, supra, para otorgar e implementar cualquier remedio que estime pertinente, ante el incumplimiento de las demandadas-apeladas con [la] Resolución de DACO.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no hacer las determinaciones adicionales de hechos solicitadas por la demandante-apelante, siendo hechos que surgen con meridiana claridad de la prueba documental presentada ante dicho foro, y que inciden directamente en el resultado del caso.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dejar fuera de la parte dispositiva de la sentencia apelada, sin justificación alguna, a la codemandada-apelada Meadows Development Corp.

En relación al cuarto error que versa sobre las determinaciones de hechos adicionales que el foro primario se negó a adoptar, de un examen de las mismas se desprende que no varían el resultado medular que nos atañe y no intervendremos con la discreción del tribunal de instancia. Este

proceso de ejecución surge del hecho irrefutable que el Condominio adolece de graves defectos y vicios de construcción, imputables al desarrollador y al contratista, quienes están obligados solidariamente a cumplir con la resolución del DACo. En consecuencia, la defensa de los codemandados es prueba en contrario sobre su cumplimiento, lo cual no proveyeron. Las determinaciones y conclusiones adicionales propuestas no suman ni restan al derecho de la Asociación de que se cumpla la resolución a su favor.

Entonces, una vez el tribunal ordene a los codemandados a cumplir la resolución modificada del DACo, como en efecto hizo y aquí reafirmamos, si los intimados continúan incumpléndola, entonces, el tribunal deberá hacerla efectiva a costa de los desacatadores. Para ello, el tribunal podrá conceder los remedios legales y razonables necesarios a su disposición, en consonancia con la Regla 51 de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 51, que regula la ejecución de sentencia, ya que esta normativa es análoga al presente caso.

“La ejecución forzosa de una sentencia procede contra las partes obligadas por la misma y aquellos con vínculos obligacionales de carácter solidario con dichas partes”. Rafael Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil § 6304, pág. 570 (5ª ed. LexisNexis 2010). El procedimiento de ejecución de sentencia puede alcanzar la persona y su patrimonio. Esto último es a lo que se refirió el Alto Foro en Ortiz Matías v. Mora Dev. Corp., supra, y que la Asociación trae a nuestra consideración en el primer error. En esta etapa, es prematuro que el foro primario conceda remedios para que se ejecute la orden del DACo, antes de dar oportunidad para que los demandados acaten la sentencia que hoy confirmamos, luego de modificarla.

Sobre el quinto y último error, el texto prístino de la Ley de Corporaciones fundamenta en derecho el planteamiento de la Asociación sobre la exclusión injustificada de Meadows Corporation de la sentencia apelada. En este caso, el 16 de abril de 2014, el Departamento de Estado

le canceló a Meadows Development su certificado de incorporación por incumplir durante un lustro con la obligación de someter los informes anuales. No obstante, para la presentación de la demanda que nos ocupa, el 22 de enero de 2016, Meadows Corporation continuaba como entidad corporativa, pues no había transcurrido el periodo de tres años subsiguientes a la cancelación de su certificado de incorporación. La ejecución de la resolución del DACo, cuya ejecución se solicita, recae sobre la entidad con toda fuerza.

IV.

En vista de lo anterior, resta poner en vigor judicialmente el mandato administrativo. Consecuentemente, resolvemos que la resolución del DACo, tal cual fue modificada en el procedimiento de revisión judicial, es un dictamen final, firme e inapelable. Sus disposiciones constituyen la ley del caso; por ende, son mandatorias y no pueden estar sujetas a relitigación. Si las corporaciones obligadas continúan incumpliendo con lo intimado en dicha orden y en la sentencia que hoy modificamos, el foro sentenciador, a solicitud de parte, podrá recurrir a cualquier remedio pertinente para que el dictamen se cumpla forzosamente por los codemandados o a costa de estos.

V.

Por los fundamentos antes expuestos, que forman parte de este dictamen, se modifica la sentencia apelada, a los efectos de añadir al codemandado solidario Meadows Development Corp. y suprimir cualquier distinción de los peritos de los demandantes y métodos de reparación. Así modificada, se confirma.

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