

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

MARIMAR PÉREZ RIERA

Apelante

v.

BUILDINGS AND
GROUNDS SERVICE,
CORP.; CONSEJO DE
TITULARES DEL
CONDOMINIO MAR Y
MAR CONDADO; Y
OTROS

Apelados

KLAN201700444

Apelación

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

Sobre:
Daños y Perjuicios

Caso Núm.:
K DP2014-0482
(804)

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Bonilla Ortíz.

Rodríguez Casillas, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 30 de agosto de 2017.

La señora Marimar Pérez Riera (señora Pérez Riera/apelante) nos solicita que revoquemos una Sentencia Sumaria Parcial que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI), el 13 de enero de 2017.¹ El TPI desestimó la demanda que instó la apelante, tras concluir que el asunto era cosa juzgada.

Examinado el recurso de título, procedemos confirmar a el dictamen apelado. Veamos.

-I-

La señora Pérez Riera es titular y residente de un *penthouse* en el Condominio Marymar Condado.² La apelante presentó una

¹ Notificada el 19 de enero de 2017.

² Este está localizado en el núm. 1754 de la Avenida McLeary en el Municipio de San Juan, Puerto Rico.

demanda el 6 de mayo de 2014 en contra de Buildings and Grounds Maintenance Corp. (BGM),³ el Consejo de Titulares del Condominio Marymar (Consejo de Titulares/parte apelada), Compañías A-Z, Fulano de Tal y Zutano de Más Cual. En resumen, los responsabilizó por presuntos daños que la compañía BGM le ocasionó a su propiedad. En lo pertinente a este recurso, indicó que como el Consejo de Titulares fue quien contrató a BGM, debía entonces responder por tales daños. Sostuvo que el Consejo fue negligente porque debió cerciorarse que BGM estuviese capacitada para realizar correctamente los trabajos.

El 12 de septiembre de 2015 el Consejo de Titulares contestó la demanda. En esencia, indicó que en todo momento cumplió con sus obligaciones y deberes; negó haber actuado negligentemente; y planteó como defensa afirmativa la doctrina de cosa juzgada. Tiempo después, presentó una “Demanda Contra Tercero y Contra Co-Parte”, siendo esta última BGM, en la que alegó que, de resolver el TPI a favor de la aquí apelante, BGM es quien exclusivamente está obligada a responder por los daños alegados.

Así, el 4 de febrero de 2015 el Consejo de Titulares presentó una “Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial” a la que la apelante se opuso. En aquella ocasión el TPI la rechazó mediante Resolución del 5 de febrero de 2016. No obstante, determinó que los siguientes hechos estaban fuera de controversia:

4. Mediante carta del 14 de marzo de 2009 de la demandante Marimar Pérez Riera dirigida al Consejo de Titulares, ésta expresó que contrató adicionalmente a un perito ingeniero civil, Luis Vila, de Buildings and Grounds Service Corporation, para que evalúe la condición de los elementos comunes del condominio y del apartamento PH. Además, expresó que: la reclamación ante DACO no es solo por los daños del apartamento PH, sino para reparación de las áreas tales como techo, paredes exteriores, paneles eléctricos, entre otros.

5. Mediante Resolución Parcial de DACO, querrela núm. SJ0013435 de 29 de enero de 2015, notificada el 30 de enero

³ Observamos que en algunas ocasiones se ha referido a esta demandada como “Buildings and Grounds Maintenance Corp.” y en otras como “Buildings and Grounds Service Corp.”, pero para fines de nuestro dictamen, nos referiremos a esta de la primera forma.

de 2015, se estableció que la allí querellante Marimar Pérez Riera hizo una reclamación contra Buildings and Grounds por alegadas filtraciones, por los mismos hechos de la demanda de autos. La misma fue desestimada toda vez que había otra querrela por filtraciones contra F y R Construction, querrela núm. SJ0009880 que estaba sometida para adjudicación a esa fecha.

6. Como parte del descubrimiento de prueba ante DACO; Pérez Riera testificó en deposición del 16 de octubre de 2013, que ella fue quien sugirió la contratación de Buildings and Grounds al Consejo de Titulares del Condominio Marymar para evaluar los daños del edificio. También indicó que contrató dicha compañía para que realizara la evaluación pericial de la situación de su apartamento.

7. La deposición tomada al Ing. Adolfo González Santini, el 17 de octubre de 2013, (querrela núm. SJ009880), establece que fue el Consejo de Titulares del Condominio Marymar quien contrató a Buildings and Grounds y que el Ingeniero González ayudó a conseguir la cotización. Nada dice de si fue o no por recomendación de la Demandante. El Ingeniero González aclara que él recomendó a F y R, no a la compañía Buildings and Grounds.⁴

Luego de varios trámites procesales, la apelante presentó lo que comprendió una Tercera Demanda Enmendada, en la que incluyó por primera vez a Antilles Insurance Company (Antilles/parte apelada) como codemandada por razón de la póliza de responsabilidad comercial general que el Consejo de Titulares tenía con ella.⁵ Al contestarla, tanto el Consejo como Antilles levantaron la defensa afirmativa de cosa juzgada. Aludieron a dos (2) adjudicaciones previas del DACo sobre los hechos de este caso que constituían un impedimento para que la apelante litigara nuevamente sobre la razón de los daños reclamados y de la negligencia que le atribuía al Consejo de Titulares. Afirmaron que si el foro judicial primario se expresaba sobre tales asuntos, se exponía a contradecir lo que pudiese resolver el Tribunal de Apelaciones en su día como parte de la revisión judicial de las determinaciones administrativas aludidas.

El 30 de agosto de 2016, Antilles, por sí y en representación del Consejo, presentó una “Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial”.

⁴ Resolución del 5 de febrero de 2016, Ap. de la Apelación, págs. 186-187.

⁵ Consecuentemente, el TPI la autorizó.

Fundamentada en los hechos que el TPI había determinado incontrovertidos —en la ausencia de responsabilidad por los daños reclamados— y en la aplicabilidad de la doctrina de cosa juzgada, solicitó la desestimación de la Demanda en contra de ambos. La apelante se opuso y manifestó que las reclamaciones contenidas en su demanda no han sido ventiladas ante ningún otro foro.

Pendiente la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial, el 15 de diciembre de 2016 un panel hermano de este Tribunal de Apelaciones notificó una “Resolución” (luego enmendada *nunc pro tunc* para titularla como “Sentencia”) que confirmó la Resolución del DACo en cuanto a la Querella Núm. SJ0009880.⁶ Conforme a la prueba pericial y documental examinada, determinó lo siguiente:

... los trabajos realizados por Building and Grounds atendían los señalamientos de filtraciones que emanan del Informe del Ing. González.

Diferimos de la determinación del DACO de que los querellados incumplieron su deber de mantener y reparar los elementos comunes. La prueba presentada no sostiene tal determinación. [...]. Sin lugar a duda, de la totalidad del expediente se desprende que los querellados han estado dirigidos a resolver el problema de filtraciones que afectan a las áreas comunes del condominio y a la querellante, conforme a las obligaciones que le impone la ley.

Resulta evidente que la gravedad de las condiciones de infiltración que afectaron las áreas comunes del Condominio Marymar y el apartamento de la querellante no son atribuibles a una alegada falta de mantenimiento de los querellados. Ninguna gestión de mantenimiento por parte de los querellados hubiese corregido o mejorado las pendientes invertidas de las mochetas de las ventanas ni los defectos en los declives y drenajes del techo del Condominio Marymar.

*Examinada la prueba pericial que desfiló ante el DACO, estamos convencidos de que las filtraciones en las áreas comunes del Condominio Marymar y en el apartamento de la querellante **se debieron a vicios de construcción, no a la falta de mantenimiento de los querellados.**⁷ (Énfasis suplido).*

El 13 de enero de 2017 el TPI emitió la Sentencia Sumaria Parcial objeto de esta apelación. Así, determinó que ante la perfecta identidad de cosas, causas, partes y la calidad en que lo fueron que

⁶ La aquí apelante instó un recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico, quien eventualmente lo denegó el 7 de abril de 2017 mediante Resolución notificada al siguiente día 11.

⁷ Sentencia del caso KLRA201500824, Ap. de la Apelación, págs. 36-37.

coinciden en este caso, no se podía relitigar el asunto sobre la responsabilidad de Antilles y el Consejo de Titulares por ser cosa juzgada. Ello, pues ya había sido adjudicado previamente tanto por DACo como por este Tribunal de Apelaciones. Así las cosas, declaró *ha lugar* a la solicitud de sentencia sumaria presentada por Antilles y el Consejo. Ante la reconsideración solicitada, el TPI se reafirmó en lo resuelto.

Inconforme, la señora Pérez Riera acude ante nos mediante el recurso de título. Le atribuye al TPI los siguientes errores:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL TPI AL APLICAR LA DOCTRINA DE COSA JUZGADA CUANDO (A) NO SE CUMPLE CON EL REQUISITO DE SENTENCIA FINAL Y FIRME, (B) NO SE CUMPLE CON EL REQUISITO DE IDENTIDAD DE COSA, Y (C) NO SE CUMPLE CON EL REQUISITO DE IDENTIDAD DE CAUSA.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL TPI EN CONCLUIR QUE UNA RESOLUCIÓN PARCIAL DEL DACO EN CASO SJ0013435 CONSTITUÍA UNA DETERMINACIÓN BASADA EN LA DOCTRINA DE COSA JUZGADA SIN CONSIDERAR QUE ESTA FUE DESESTIMADA POR FALTA DE JURISDICCIÓN Y SIN ENTRAR EN SUS MÉRITOS.

TERCER ERROR: ERRÓ EL TPI EN ADJUDICAR UNA SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA CUANDO EXISTEN CONTROVERSIAS DE HECHOS SEGÚN SE DESPRENDE DE LA SENTENCIA SUMARIA.

CUARTO ERROR: ERRÓ EL TPI EN NO CONCEDER LA CUARTA DEMANDA ENMENDADA.

-II-

A. Cosa Juzgada.

En nuestro ordenamiento jurídico, la doctrina de *cosa juzgada* es una materia con base en derecho sustantivo.⁸ Sobre el particular, el artículo 1204 de nuestro Código Civil,⁹ en lo pertinente, establece lo siguiente:

[...].

Para que la presunción de cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada, concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron.

⁸ *Díaz Burgos v. Navieras de Puerto Rico*, 118 DPR 297, 303 (1987).

⁹ 31 LPRA sec. 3343.

El propósito de esta defensa es evitar que en un pleito posterior se litiguen cuestiones que ya fueron o que pudieron haber sido litigadas y adjudicadas en un pleito anterior.¹⁰ Para que la presunción de *cosa juzgada* surta efecto en otro juicio es necesario que entre el caso resuelto por sentencia y el caso en el cual se está invocando la doctrina, concurra la más perfecta identidad de cosas, causas, litigantes y la calidad con que estos lo fueron.¹¹

El requisito de que sean las mismas partes se conoce como identidad de personas o mutualidad de partes. Al considerar el alcance de este requisito, se ha señalado que, en principio, los efectos de la *cosa juzgada* se extienden a quienes intervienen en el proceso, a nombre y en interés propio.¹² Por su parte, la alusión a la más perfecta identidad entre las cosas a la cual se refiere la doctrina, responde básicamente al objeto o materia sobre la cual se ejercita la acción.¹³ Para determinar el cumplimiento con tal requisito, se ha utilizado el siguiente criterio “*si un juez está expuesto a contradecir una decisión anterior afirmando un derecho nacido o naciente*”¹⁴

Mientras, el requisito de identidad de las causas alude al motivo de pedir o el fundamento capital, el origen de las acciones o excepciones planteadas y resueltas.¹⁵ 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;

¹⁰ *Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón et al.*, 133 DPR 827, 833 (1993). (Énfasis en el original).

¹¹ *Id.*, pág. 834.

¹² *A&P Gen. Contractors v. Asoc. Caná, Inc.*, 110 DPR 753, 766 (1981).

¹³ *Lausell Marxuach v. Díaz de Yáñez*, 103 DPR 533, 535 (1975).

¹⁴ *Id.*, pág. 535.

¹⁵ *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná, supra*, pág. 765.

(3) identidad de fundamentos; (4) si la misma evidencia sostendría ambas sentencias.¹⁶

Por otro lado, el *impedimento colateral por sentencia* constituye una modalidad de la doctrina de *cosa juzgada*. Se distingue de esta última en que no es necesario que se dé el requisito de identidad de causas.¹⁷ Al igual que ocurre con la doctrina de *cosa juzgada*, “el impedimento colateral tiene como propósito promover la economía procesal y judicial, proteger a los litigantes contra lo que representa defenderse o probar sus reclamaciones en repetidas ocasiones tratándose de la misma controversia, evitar litigios innecesarios y decisiones inconsistentes.”¹⁸ La figura del *impedimento colateral por sentencia* surte efectos cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia fue dilucidado y determinado mediante una sentencia válida y final, y tal determinación es concluyente en un segundo pleito entre las mismas partes, aunque existan causas de acción distintas.¹⁹

Nuestro Tribunal Supremo ha resuelto que no procede la interposición de la mencionada doctrina cuando la parte contra quien se interpone no ha tenido oportunidad de litigar anteriormente el asunto y no ha resultado ser la parte perdidosa en el litigio anterior.²⁰ Por ello, la sentencia anterior es concluyente solamente en cuanto a aquellas materias que de hecho se suscitaron y verdaderamente o por necesidad se litigaron y adjudicaron. No es concluyente en cuanto a aquellas materias que pudieron ser —pero no fueron litigadas— y adjudicadas en la acción anterior.²¹

¹⁶ *Mercado Riera v. Mercado Riera*, 100 DPR 940, 951 (1972).

¹⁷ *Presidential v. Transcaribe*, 186 DPR 263, 276-277 (2012).

¹⁸ *Íd.*, pág. 271; *Benítez et al. v. Vargas et al.*, 184 DPR 210, 225 (2012); *Méndez v. Fundación*, 165 DPR 253, 269 (2005).

¹⁹ *Benítez Méndez v. Vargas Sein*, *supra*.

²⁰ *Presidential v. Transcaribe*, *supra*, pág. 277.

²¹ *Benítez Méndez v. Vargas Sein*, *supra*.

-III-

La apelante expone cuatro (4) señalamientos de error, que en los primeros dos (2), básicamente cuestiona la aplicabilidad de la doctrina de cosa juzgada. Alega en el tercero que existían hechos en controversia que impedían resolver el caso por la vía sumaria. Mientras, en el cuarto aduce que el TPI debió permitir la cuarta enmienda a la demanda.

Por estar estrechamente relacionados entre sí, atenderemos los primeros dos (2) señalamientos de error en conjunto. Así pues, nos corresponde evaluar si procedió correctamente el TPI al aplicar la doctrina de cosa juzgada y desestimar la demanda en cuanto al Consejo de Titulares y su aseguradora Antilles/aquí apelados. Evaluados los planteamientos de las partes, ante la totalidad del expediente y la doctrina prevaleciente, resolvemos que les asiste la razón a los apelados. Veamos.

-A-

La esencia del reclamo de la apelante contra Antilles y el Consejo de Titulares es la presunta responsabilidad de éstos por los daños que alega que la compañía BGM le ocasionó a su propiedad cuando realizó ciertas reparaciones en el Condominio. Adujo que el Consejo es responsable de tales daños porque fue quien contrató a dicha empresa y debió corroborar que estuviese capacitada para realizar correctamente los trabajos para los cuales fue contratada. Amparada en ello, reclamó que el Consejo fue negligente y que debe responder por los daños sufridos.

Sin embargo, se trata de un asunto que se dirimió previamente ante el DACo dentro de la Querrela Núm. SJ000980 y que luego este Tribunal de Apelaciones evaluó en revisión judicial en el Caso Núm. KLRA201500824. En aquella ocasión, la apelante reclamó ante el DACo que tanto el Consejo de Titulares como la Junta de Directores del Condominio (además de otras personas

jurídicas y naturales sin nombrar) eran responsables por los daños que le ocasionaron ciertos desperfectos en la estructura del Condominio. Específicamente, unas filtraciones. La agencia declaró *No Ha Lugar* la Querella.

En revisión judicial, el Tribunal de Apelaciones confirmó la Resolución del DACo, no sin antes aclarar que, distinto a lo que dispuso la agencia, la prueba no evidenció incumplimiento de los querellados con su deber de mantener y reparar los elementos comunes. Precisó que la prueba reveló que los querellados cumplieron con sus obligaciones de ley, que los trabajos realizados por BGM atendieron los señalamientos de filtraciones que experimentaba la aquí apelante, y que tales filtraciones se debieron a vicios de construcción y no a falta de mantenimiento. La apelante instó un recurso de *certiorari* ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico y fue denegado.

En el presente caso, la apelante reclama nuevamente por los mismos hechos. Esta vez, le atribuye negligencia al Consejo de Titulares y su aseguradora por haber sido quien contrató a BGM. Ello, a pesar que ya este Tribunal de Apelaciones había resuelto en el caso anterior que el Consejo había cumplido con sus obligaciones de ley y que los problemas que adolecía al Condominio obedecían a vicios de construcción y no a falta de mantenimiento. Por lo tanto, no eran atribuibles al Consejo de Titulares. Concluyó, además, que los trabajos realizados por BGM atendieron los señalamientos de filtraciones que se habían precisado.

Evidentemente se trata de un intento más de la apelante de responsabilizar a los apelados por unos daños de los cuales ya se determinó que no eran responsables. En vista de ello, coincidimos con el TPI en que estaba impedido de dirimir nuevamente sobre ese asunto por ser cosa juzgada. Dicha doctrina procura evitar que en un pleito posterior se litiguen asuntos que ya fueron atendidos en

un pleito previo. Su aplicabilidad está supeditada a que en el pleito posterior coincidan las mismas causas, cosas, personas de los litigantes y la calidad que lo fueron. En este caso coinciden.

En el caso anterior, el Consejo de Titulares también figuró como la parte contra quien se reclama. Como dijimos, se le reclamó por los mismos hechos que por medio de la demanda que originó este pleito se le pretende responsabilizar. La premisa de la reclamación es la misma que en caso anterior. Esta es, que el Consejo debe responder por unos daños estructurales de los que ya se determinó que no era responsable. Levantada la defensa afirmativa de cosa juzgada, el foro sentenciador debía evaluar si se exponía a contradecir una decisión anterior afirmando un derecho nacido o naciente.²² Así lo hizo. Ello fue precisamente lo que procuró evitar el TPI cuando desestimó la demanda en contra de Antilles y su asegurado. Se trataba de una Sentencia final y firme que impide que resolvamos de manera distinta. No se cometieron los primeros dos errores alegados.

-B-

Como se sabe, la disposición sumaria de un caso supone la inexistencia de hechos esenciales en controversia. Obsérvese que no se trata de cualquier hecho, sino uno esencial, que no es otra cosa que *“aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable”*.²³ Dicho esto, no existía controversia en que en el caso anterior se dirimió sobre los mismos hechos, entre las mismas partes, y se dictó Sentencia a favor de los aquí apelados. No se nos ha evidenciado la existencia de hechos esenciales en controversia que impidiesen la desestimación sumaria del caso a favor de los apelados por motivo de cosa juzgada. Así pues, resolvemos que tampoco se cometió este tercer error.

²² *Lauselle Marxuach v. Díaz de Yáñez, supra*

²³ *Mun. de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 326-327 (2013).

-C-

Mediante el cuarto y último señalamiento de error, la apelante pretende que revisemos una determinación interlocutoria que el TPI emitió en una fecha distinta al dictamen sumario parcial apelado. En específico, la Orden que el TPI emitió el 21 febrero de 2017 y que notificó el 1 de marzo de 2017.²⁴ Por medio de esta, el referido foro declaró No Ha Lugar a la solicitud de la apelante para enmendar por cuarta ocasión su Demanda.

Nuestro Reglamento no permite la acumulación en un mismo recurso de más de un dictamen.²⁵ Este contempla la consolidación de recursos sobre una **misma** sentencia, orden o resolución.²⁶ No obstante, presupone la presentación de tales recursos por separado. El trámite correspondiente en este caso era presentar un recurso de apelación sobre la Sentencia Parcial Sumaria de interés y otro de *certiorari* sobre el referido dictamen interlocutorio. Pero, la apelante no lo hizo. Optó por incluirlo como un error en su Apelación. Por tal razón, no estamos facultados para dirimir sobre el particular.

-IV-

Por los fundamentos antes expresados, **CONFIRMAMOS** la Sentencia Sumaria Parcial apelada.

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

²⁴ Orden del 21 de febrero de 2017, Ap. de la Apelación, pág. 690.

²⁵ Véase regla 17 del Reglamento de este Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XII B, R. 17.

²⁶ Véase regla 80.1 del referido Reglamento, 4 LPRA Ap. XII B, R. 80.1.