

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
**PANEL I**

Daniel Rodríguez Rivera,  
Milca Felipe Martínez por sí y  
en representación de la  
Sociedad Legal de Gananciales  
integrada por ambos  
Apelantes

v.

Roberto Rodríguez Cruz,  
Migdalia García Ruíz por sí y  
en representación de la  
Sociedad Legal de Gananciales  
integrada por ambos; Corp.  
Roberto Rodríguez, Inc.;  
Compañía de Seguros ABC;  
Compañía de Seguros DEF  
Apelados

Oficina de Gerencia de Permisos  
(OGPE) del Estado Libre  
Asociado de PR  
Apelados

KLAN201900039

*Apelación*  
Procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de Caguas

Caso Núm.  
E DP2016-0176

Sobre:  
Daños y  
Perjuicios e  
Incumplimiento  
de Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Cancio Bigas

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de mayo de 2019.

Comparecen el Sr. Daniel Rodríguez Rivera, la Sra. Milca Felipe Martínez por sí y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (esposos Rodríguez Felipe o apelantes) mediante el presente recurso de Apelación, y solicitan que revoquemos la *Sentencia en Reconsideración* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas (TPI), el 28 de septiembre de 2018. Mediante la misma, el TPI desestimó la *Demanda Enmendada* presentada por los apelantes bajo el fundamento de cosa juzgada y por no contener reclamaciones bajo las que el Tribunal pueda conceder remedio alguno.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, se modifica la Sentencia apelada y devolvemos el caso para la continuación de los procedimientos.

I.

Según surge del expediente, el 21 de junio de 2016, los apelantes presentaron una *Demanda* sobre incumplimiento de contrato y daños contra el Sr. Roberto Rodríguez Cruz (Sr. Rodríguez), la Sra. Migdalia García Ruiz y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, dos corporaciones pertenecientes a estos y dos compañías de seguros (esposos Rodríguez García o apelados).

Posteriormente, el 16 de septiembre de 2016, los apelantes presentaron una *Demanda Enmendada*. Alegaron que el Sr. Rodríguez es el desarrollador y dueño del Proyecto Hacienda Portal en Aguas Buenas y que en el año 2012 adquirieron un lote de terreno en el Proyecto Hacienda Portal al Campo Fase II (Proyecto), por el precio de venta de \$40,000.00. Sostuvieron que compraron dicho lote bajo las expectativas que el Sr. Rodríguez les representó en las negociaciones. Estas fueron, que el Proyecto a construirse sería de alto costo y exclusivo para residentes de ingresos altos, que el Proyecto tendría seguridad, control de acceso vehicular y facilidades recreativas, y tendría una entrada independiente a la que posee la primera fase del proyecto. Específicamente, alegaron que: 1) los apelados han incumplido con los términos aprobados en el plano original del Proyecto, según aprobados por la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE), ahora Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe); 2) desde que adquirieron su lote, han tenido diversos problemas atribuibles a las deficiencias en la construcción del Proyecto, tales como: problemas para obtener el permiso de construcción de su vivienda, el permiso de uso y la correspondiente exoneración contributiva, y para inscribir la propiedad; 3) existen

vicios de construcción en el puente y único acceso al Proyecto; 4) los apelados han dejado a los residentes del Proyecto sin un control de acceso adecuado lo que le ha causado un problema de seguridad; no se construyó el sistema soterrado de telecomunicaciones; las calles se encuentran extremadamente deterioradas y las mismas no han sido aceptadas ni cedidas al Municipio de Aguas Buenas; y 5) el incumplimiento de los apelados ha ocasionado la devaluación de su propiedad, han sido víctimas de robo y sufrido constantes pérdidas. Por todo ello, solicitaron una compensación por los daños sufridos debido a la actuación de los apelados.<sup>1</sup>

Además, en la *Demanda Enmendada* incluyeron a la OGPe como parte. En cuanto a esta, alegaron que “es la entidad gubernamental encargada de hacer cumplir y asegurarse de que todos los proyectos de urbanización sean construidos conforme a todos los requerimientos y condiciones requeridas por la agencia de acuerdo con los planos, por lo que es parte con interés e indispensable para asegurarse del cumplimiento de todos los requisitos para la construcción de dichos proyectos”.<sup>2</sup>

Posteriormente, la OGPe y los apelados presentaron sus respectivas mociones de desestimación basadas en la doctrina de jurisdicción primaria y agotamiento de remedios administrativos.<sup>3</sup> Atendidas sus solicitudes, el 20 de octubre de 2016, el TPI dictó una *Sentencia* en la que concluyó que “la OGPE es la entidad administrativa con peritaje para evaluar las alegaciones de la parte demandante en cuanto a los alegados defectos de construcción que presenta el proyecto y el incumplimiento con los términos aprobados en el plano del Proyecto. Por lo que procede que se paraliquen los procedimientos hasta que se lleve a cabo el procedimiento

---

<sup>1</sup> Véase, Apelación, Apéndice II, págs. 1-19.

<sup>2</sup> *Íd.*, págs., 9-10.

<sup>3</sup> Véase, Alegato del Estado, Anejos 1 y 3, págs. 1-6 y 9-19.

administrativo de rigor y, una vez culmine el proceso administrativo y dicha determinación advenga final y firme, se continúen los procedimientos ante este foro para resolver la reclamación de la parte demandante en cuanto a los alegados daños y perjuicios sufridos”.<sup>4</sup>

Surge del expediente que, el 14 de enero de 2016, se presentó por los apelantes la *Querrela* Núm. 2016-SRQ-151514 en la OGPe, en la que alegaron que: 1) el Proyecto no ha cumplido con los términos del plano aprobado; 2) los permisos fueron obtenidos mediante fraude; 3) en el CRIM no aparece la segregación inscrita; y 4) el segundo caso del Proyecto, donde ubican las residencias, no aparece aprobado por la OGPe. En consecuencia, solicitaron una investigación del Proyecto.<sup>5</sup>

El 12 de abril de 2016, la OGPE emitió una *Resolución de Archivo*, en la cual concluyó lo siguiente:

Los permisos de construcción de las obras de urbanización, residencia y los planos de inscripción aprobados al presente fueron tramitados, conforme a la Ley Núm. 135 del 15 de junio de 1967, según enmendada y su Reglamento.

La primera fase se cubrió las obras del puente y las calles las cuales fueron certificadas por el ingeniero y endosadas por el municipio mediante el caso 06IU2-CET00-09572. De la primera fase se completó la inscripción del 100% de los solares y de la segunda fase el 50%. Al día de hoy, no se encuentra presentada ninguna solicitud, por parte del desarrollador, relacionada con la inscripción de solares adicionales del citado proyecto.

En cuanto al Control de Acceso, es terreno ocupado por el Municipio de Aguas Buenas, en virtud del Reglamento de Control de Tránsito y Uso Público en las Calles Locales [Reglamento de Planificación Núm. 20], vigente; por lo que se debe tomar en consideración la Escritura Pública Núm. 272, Sobre Constitución de Condiciones Restrictivas, otorgada en Cidra, PR el 23 de octubre de 2006, ante el Abogado Notario Público José Ramón González Colón.

Toda vez que, tanto las obras de urbanización, así como la construcción de estructuras destinadas a viviendas, adquiridas por terceros en esta Urbanización, están certificadas por Ingenieros licenciados en la práctica privada, conforme a Ley de Certificaciones, y tomando en

---

<sup>4</sup> *Íd.*, Anejo 4, págs. 30-35.

<sup>5</sup> *Íd.*, Anejo 8, págs. 94-100.

consideración los endosos emitidos por las agencias reguladoras, relacionados con las obras construidas, se **Archiva** la presente querrela, radicado bajo el Núm. **2016-SRQ-151514**.

**Se apercibe a la parte querellante, que en cuanto a los alegados vicios de construcción en la urbanización, podrá acudir al Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO), o al Tribunal de Justicia correspondiente para la acción legal que en derecho proceda.** (Énfasis suplido).

No obstante lo anterior, esta Oficina de la OGPe, desea hacer constar que para el trámite de inscripción de solares adicionales del presente proyecto, estará atado a la actualización de las recomendaciones de las agencias reguladoras [AAA, AEE, DRNA, JCA, ACT, JRTC], al cumplimiento de los requerimientos del Municipio Autónomo de Aguas Buenas y al cumplimiento del Reglamento Conjunto para la Evaluación y Expedición de Permisos Relacionados al Desarrollo y Uso de Terrenos, Vigencia: 24 de marzo de 2015.

Se le apercibe que la presente notificación es una determinación final de la OGPe y que la misma pone fin a la controversia de referencia.<sup>6</sup>

Finalmente, la OGPe apercibió a las partes sobre el derecho para solicitar revisión judicial ante el Tribunal de Apelaciones y el término para ello.

Posteriormente, los apelantes solicitaron continuar los procedimientos ante el TPI. A su vez, los apelados contestaron la demanda enmendada.

El 18 de agosto de 2017, los apelados presentaron una *Solicitud de Desestimación y/o de Sentencia Sumaria*, en la cual invocaron la doctrina de impedimento colateral, pues la reclamación basada en violaciones a los permisos y endosos de las agencias gubernamentales, fue previamente litigada por los apelantes ante la OGPe y dicho asunto fue resuelto en su contra. También adujeron que cualquier controversia relacionada con la implantación del sistema de control de acceso del Proyecto deberá ser remitida al Municipio de Aguas Buenas para que sea resuelta en primera instancia por el foro competente. Además, solicitaron la desestimación sin perjuicio de cualquier reclamación relacionada a

---

<sup>6</sup> *Íd.*

defectos de construcción del puente de acceso al Proyecto por ser dicho asunto de la competencia del DACO; y la desestimación de cualquier reclamación basada en la caída de las propiedades en Puerto Rico como consecuencia de la crisis fiscal Isla, por tratarse de un caso fortuito, del cual no responden los apelados.<sup>7</sup>

El 11 de septiembre de 2017, los apelantes presentaron una *Réplica a Solicitud de Desestimación y/o Sentencia Sumaria*, en la cual se opusieron a la solicitud de desestimación. Sostuvieron que el TPI tiene jurisdicción para atender las controversias planteadas en el presente caso, relacionadas al incumplimiento de contrato, vicios de construcción y daños y perjuicios, y que no fueron resueltas por la OGPe.<sup>8</sup>

El 29 de junio de 2018, la OGPE presentó una *Moción en Torno a Solicitud de Desestimación y/o Sentencia Sumaria*. Alegó que procedía la desestimación de la demanda en su contra porque existe una determinación administrativa final y firme mediante la cual adjudicó que los permisos de construcción del Proyecto y los planos de inscripción aprobados fueron tramitados conforme a la Ley de Certificaciones Núm. 135. Alegó, además, que la OGPe determinó que la construcción del Proyecto cumplió con los endosos requeridos por las agencias gubernamentales reguladoras correspondientes, y que los Ingenieros que intervinieron en el proceso de construcción estaban certificados, según lo requiere la referida Ley Núm. 135. Por último, sostuvo que la determinación de la OGPe no le confiere una causa de acción a los apelantes que les permita establecer un nexo causal en contra de los apelados por los alegados daños sufridos.<sup>9</sup>

Mediante *Orden* emitida el 13 de julio de 2018, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de desestimación de la demanda.

---

<sup>7</sup> Véase, Apelación, Apéndice 3, págs. 26-34.

<sup>8</sup> *Íd.*, Apéndice 4, págs. 36-49.

<sup>9</sup> *Íd.*, Apéndice 5, págs. 74-86.

Insatisfechos, el 1 de agosto de 2018, los apelados presentaron una *Moción de Reconsideración*.<sup>10</sup> Por su parte, la OGPe presentó una *Moción de Reconsideración y/o Determinaciones Iniciales de Hecho y Conclusiones de Derecho*.

Luego, el 28 de septiembre de 2018, el TPI dictó una *Sentencia en Reconsideración*, mediante la cual desestimó la *Demanda Enmendada* presentada por los apelantes. El TPI concluyó que la *Resolución* emitida por la OGPe el 12 de abril de 2016 constituía cosa juzgada “porque las partes y los reclamos son los mismos”, lo que impedía que los apelantes pudieran volver a reclamar bajo los mismos hechos ante el Tribunal. Además, resolvió que la demanda no presenta reclamaciones bajo las cuales el Tribunal pueda conceder remedio alguno.<sup>11</sup> Oportunamente, los apelantes solicitaron reconsideración, la que fue denegada mediante *Orden* emitida el 13 de diciembre de 2018.

Inconformes, éstos presentaron el recurso de *Apelación* que nos ocupa en el que le imputaron los siguientes errores al TPI:

Primer error: Erró el Tribunal al desestimar la causa de acción estando pendiente y sin haber concluido el descubrimiento de prueba conforme a derecho.

Segundo Error: Erró el Tribunal al desestimar la causa de acción bajo el fundamento de cosa juzgada y por no contener reclamaciones bajo las que el tribunal pueda conceder remedio alguno.

El 8 de marzo de 2019, OGPe presentó un *Alegato del Estado*. Por su parte, los apelados presentaron su *Alegato*, el 14 de marzo de 2019. Examinados los escritos de las partes y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

## II.

La doctrina de cosa juzgada está tipificada en el Artículo 1204 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 3343, que dispone al respecto lo siguiente:

---

<sup>10</sup> Véase, Alegato de los apelados, Apéndice 2, págs. 21-27.

<sup>11</sup> Véase, Apelación, Apéndice 6, págs. 104-112.

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.

[...]

Se 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.

Para que proceda la defensa de la cosa juzgada nuestro estado de derecho requiere que estén presentes ciertos requisitos en el caso en cuestión de manera que pueda plantearse, en un segundo litigio, la defensa de cosa juzgada y que el pleito no pueda litigarse nuevamente. Estos requisitos son: 1) que haya una primera sentencia válida, final y firme que adjudique los hechos y resuelva una controversia en sus méritos; 2) que las partes en el primer litigio sean las mismas en el segundo; 3) que en ambos pleitos se trate del mismo objeto o asunto; 4) que en el primer pleito se haya pedido igual remedio que el que se pide en el segundo; y 5) que las partes litiguen en la misma calidad en ambos pleitos. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 155 (2011).

Por otra parte, la doctrina de cosa juzgada, en su modalidad de impedimento colateral por sentencia, ante todo, busca “promover la economía procesal y judicial, y amparar a los ciudadanos del acoso que necesariamente conlleva litigar en más de una ocasión hechos ya adjudicados”. *Toyota Credit v. ELA*, 195 DPR 215 (2016) (Sentencia, Opinión de conformidad emitida por la Juez Asociada Señora Rodríguez Rodríguez), citando a *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.*, 175 DPR 139, 152-153 (2008). Esta doctrina opera “cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y determina mediante una sentencia anterior válida y final”. *A&P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 DPR 753, 762 (1981). El impedimento colateral por sentencia impide que se



litigue en un pleito posterior un hecho esencial que fue adjudicado mediante sentencia final en un litigio anterior. *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.*, *supra*, pág. 152.

Para que aplique la modalidad de impedimento colateral por sentencia no se precisa la más perfecta identidad de causas entre el pleito en el cual se invoca y el anterior en el que recayó sentencia válida y final. Esto significa que la razón de pedir que se presente en una demanda no tiene que ser la misma que se presentó en la demanda anterior. *Presidential v. Transcribe*, 186 DPR 263 (2012). Lo anterior contrasta significativamente con la doctrina de cosa juzgada la cual requiere que “concurran la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron”. Art. 1204 del Código Civil, *supra*. Al margen de esta distinción entre la doctrina de cosa juzgada y su modalidad de impedimento colateral por sentencia, ambas requieren previamente, para ser invocadas, una adjudicación válida, final y en los méritos. *Toyota Credit v. ELA*, *supra*. La doctrina de impedimento colateral “surte efectos cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y se determina mediante sentencia válida y final [y] tal determinación es concluyente en un segundo pleito entre las mismas partes, aunque estén envueltas causas de acción distintas”. *Benítez et al. v. Vargas et al.*, 184 DPR 210, 225 (2012).

El impedimento colateral por sentencia se manifiesta en dos modalidades, la defensiva y la ofensiva. *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Asoc.*, *supra*; *Fatach v. Triple S, Inc.*, 147 DPR 882 (1999); *A&P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, *supra*, pág. 758. La modalidad defensiva le permite al demandado levantar la defensa de impedimento colateral por sentencia, a los fines de impedir la litigación de un asunto levantado y perdido por el demandante en un pleito anterior frente a otra parte. *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Asoc.*, *supra*. Por otro lado, la modalidad ofensiva es articulada por

el demandante en un litigio posterior para impedir que el demandado relitigue los asuntos ya dilucidados y perdidos frente a otra parte. *Íd.* Como se puede apreciar, el denominador común entre ambas modalidades es que la parte afectada por la interposición del impedimento colateral ha litigado y ha perdido el asunto en el pleito anterior. *Íd.*

De este modo, es inevitable concluir que no procede la interposición de la doctrina de impedimento colateral por sentencia, ya sea en su vertiente ofensiva o defensiva, cuando la parte contra la cual se interpone (1) no ha tenido la oportunidad de litigar previamente el asunto y (2) no ha resultado ser la parte perdedora en un litigio anterior. *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Asoc., supra.* Sin embargo, los tribunales de justicia no están obligados a emplear la anterior norma de derecho, toda vez que el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha rechazado su aplicación automática. Nuestro ordenamiento reconoce varias instancias en las que sería desacertada su aplicación; a saber: “cuando al hacerlo se derrotan o se desvirtúan los fines de la justicia, produce resultados absurdos o cuando se plantean consideraciones de interés público”. (Citas omitidas). *Méndez v. Fundación*, 165 DPR 253, 268 (2005); *Parrilla v. Rodríguez*, 163 DPR 263, 270 (2004); *Banco de la Vivienda v. Carlo Ortiz*, 130 DPR 790, 738 (1992). Sin embargo, esto no significa que se ha dejado sin efecto la aplicación de la cosa juzgada, ya que se aclaró que ante el riesgo de trastocar la naturaleza o cualidad de finalizar las controversias adjudicadas no se recomienda la aplicación liberal de las excepciones reconocidas. *Méndez v. Fundación, supra.*

Además, debemos señalar que la doctrina de impedimento colateral por sentencia no aplica a asuntos que pudieron ser litigados y determinados en el primer caso y no lo fueron. Su aplicación se limita a aquellas cuestiones que, en efecto, fueron

litigadas y adjudicadas. *Presidential v. Transcaribe, supra; U.S. v. International Building Co.*, 345 U.S. 502 (1953).

Por otro lado, se ha reconocido la aplicación de la doctrina de cosa juzgada en el ámbito administrativo cuando la agencia actúa en su función adjudicativa, en la cual resuelve las controversias ante sí; y las partes tuvieron una oportunidad adecuada para defenderse. *Pagán v. U.P.R.*, 107 DPR 720 (1978). Esta defensa puede manifestarse de tres formas en la esfera administrativa: (1) dentro de la misma agencia; (2) interagencial, o sea, entre las agencias; y (3) entre las agencias y los tribunales. *Mun. De San Juan v. Bosque Real S.E.*, 158 DPR 743, 769-770 (2003), citando a *Pagán v. U.P.R.*, *supra*, pág. 733. Sin embargo, se reconoce que la aplicación de la doctrina de cosa juzgada en lo administrativo no debe ser absoluta ni automática, sino que puede modificarse e incluso rechazarse “las determinaciones administrativas cuando ese curso sea el más justo y conveniente en orden al interés público” o luego de evaluar “si las partes han podido litigar oportuna y adecuadamente la controversia presentada en el foro administrativo”. *Íd.*, citando a *Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc.*, 140 DPR 452, 454 (1996).

### III.

En el segundo señalamiento de error, los apelantes alegan que el TPI incidió al desestimar la *Demanda Enmendada* bajo el fundamento de la doctrina de cosa juzgada y por no contener reclamaciones bajo las que el Tribunal pueda conceder remedio alguno.

En el presente caso, según indicado, los apelantes alegaron que: 1) los apelados incumplieron con los términos del plano aprobado para el Proyecto; 2) desde que adquirieron su lote, han tenido problemas atribuibles a las deficiencias en la construcción del Proyecto, tales como: problemas para obtener el permiso de construcción de su vivienda, el permiso de uso y la correspondiente

exoneración contributiva, y para inscribir la propiedad; 3) existen vicios de construcción en el puente y único acceso al Proyecto; 4) los apelados han dejado a los residentes del Proyecto sin un control de acceso adecuado lo que le ha causado un problema de seguridad; no se construyó el sistema soterrado de telecomunicaciones; las calles se encuentran extremadamente deterioradas y las mismas no han sido aceptadas ni cedidas al Municipio de Aguas Buenas; y 5) el incumplimiento de los apelados ocasionaron la devaluación de su propiedad, han sido víctimas de robo y sufrido constantes pérdidas. Además, adujeron que la conducta de los apelados les causó daños y angustias mentales ascendentes a \$650,000.00.

En síntesis, los apelantes en este caso reclaman de los apelados el incumplimiento con los términos aprobados en el plano original del Proyecto, alegados vicios de construcción que presenta el Proyecto, incumplimiento del contrato y daños. El examen detenido del expediente, en particular del procedimiento seguido ante la OGPe bajo la Querrela Núm. 2016-SRQ-151514, nos lleva a concluir que la controversia sobre si los apelados cumplieron o no con los términos aprobados en el plano original del Proyecto constituye un ataque colateral a la determinación final dictada, ya que versan sobre las mismas partes y el mismo asunto adjudicado en el proceso administrativo.

Nótese que en el caso ante la OGPe la parte querellante es en este pleito la parte demandante. De igual forma, los querellados son en este caso los demandados. Las partes litigantes cumplen, a su vez, “con la misma calidad en que lo fueron”: propietarios afectados por el incumplimiento de los apelados y desarrollador del Proyecto. Además, la OGPe determinó que los permisos de construcción del Proyecto fueron tramitados conforme la ley y reglamentos aplicables. Finalmente, los apelantes tuvieron la oportunidad de acudir en alzada ante este Tribunal y no lo hicieron. Por lo tanto, en la medida

que esta controversia ya fue resuelta por la OGPe y no fue objeto de revisión, los apelantes están impedidos de relitigar dicho asunto que advino final y firme en otro procedimiento.

No obstante lo anterior, concluimos que las otras reclamaciones de los apelantes por los alegados vicios de construcción que presenta el Proyecto, incumplimiento del contrato y daños no fueron resueltas por la OGPe, pues en su *Resolución de Archivo* la agencia administrativa apercibió a los apelantes a presentar dichos asuntos ante el DACO o el Tribunal para la correspondiente acción legal que en derecho proceda. Por lo tanto, es claro que la determinación de la agencia administrativa no constituye cosa juzgada sobre dichos asuntos, pues no fueron adjudicados en los méritos por dicha agencia.

Por último, la OGPe plantea en su escrito que procede ratificar la desestimación de la demanda instada en su contra, puesto que las reclamaciones pendientes de resolver son entre partes privadas y no requiere su presencia en el pleito. Tiene razón.

En este caso, los apelantes incluyeron en el pleito a la OGPe porque entendieron que era una “parte con interés e indispensable” debido a que es la entidad gubernamental encargada de “asegurarse del cumplimiento de todos los requisitos para la construcción de dichos proyectos”.<sup>12</sup> Dicha controversia ya fue resuelta por la OGPe y su determinación advino final y firme. Por tanto, la *Demanda Enmendada* no contiene alegaciones ni reclamaciones en contra de la OGPe. En vista de ello, las controversias pendientes de resolver en este caso como, no requieren de la presencia de la OGPe para ser adjudicadas.

En atención a lo antes expuesto, modificamos la *Sentencia* apelada y se devuelve el caso al TPI para dirimir las controversias

---

<sup>12</sup> Véase, Apelación; Apéndice II, págs. 9-10.

que no fueron adjudicadas por la agencia administrativa. Se mantiene la desestimación en cuanto a la OGPe, por no prevalecer reclamación alguna contra dicha agencia.

Por último, en el primer señalamiento de error los apelantes alegan que el TPI incidió al dictar sentencia sumariamente sin concluir el descubrimiento de prueba. No discutiremos este señalamiento de error por ello ser innecesario en vista de lo expresado anteriormente.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, se modifica la *Sentencia* apelada de la siguiente manera. Se revoca y se devuelve el caso al TPI para la continuación de los procedimientos, en cuanto a las reclamaciones de vicios de construcción, incumplimiento de contrato y daños y perjuicios, contra los demás apelados. Así modificada se confirma en cuanto a todo lo demás. Se aclara que se mantiene la desestimación de la demanda en cuanto a OPGe, por no subsistir ninguna reclamación contra esta.

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