

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

JOSÉ CANCEL  
CANDELARIO Y  
OTROS

Apelantes

v.

SANTA BÁRBARA  
CORTÉS Y OTROS

Apelada

KLAN202100351

Apelación  
Procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala de MAYAGÜEZ

Caso Núm.:  
MZ2019CV01315

Sobre:  
Daños por Vicios de  
Construcción

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Rivera Marchand, la Jueza Barresi Ramos y la Jueza Mateu Meléndez.

Mateu Meléndez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de agosto de 2021.

El 19 de mayo de 2021, el apelante, señor José Cancel Candelario, su esposa María I. Cruz Quiles y la Sra. Carmen Quiles Cruz (parte apelante), incoó el recurso de epígrafe. En él, nos solicitó la revocación de la *Sentencia* dictada el 21 de abril de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez. Por virtud del referido dictamen, el foro primario desestimó con perjuicio la *Demanda* que la parte apelante instara contra la Sra. Santa Barbara Cortés (señora Cortés), por entender que aplicaba la doctrina de cosa juzgada a la causa de acción.

Sobre el recurso instado, el 18 de junio del año en curso la parte apelada presentó su alegato. Con el beneficio de las posturas de las partes litigantes, a la luz del derecho aplicable que más adelante consignaremos, resolvemos como sigue.

I

El 8 de agosto de 2019, la parte apelante instó *Demanda* contra la señora Cortés, el Ing. Nelson Bonet y varios demandados desconocidos. En esta, reclamó que la señora Cortés, con ayuda del ingeniero Bonet, realizó

una construcción ilegal o contraria a derecho que invade el derecho de la apelante a servidumbre de luces y vista. En específico, indicó que la construcción realizada es inapropiada y abusiva; que esta violenta los preceptos del Código Civil y los reglamentos pertinentes al no guardar las distancias entre estructuras vecinas; que fue realizada de forma desconsiderada e inhumana, estando reñida con la sana convivencia y disfrute de su vecino causándole daños continuos presentes, pasados y futuros por los que reclamó una indemnización no menor de \$100,000.00.

Por su parte, presentada el 1 de noviembre de 2019, la señora Cortés presentó *Moción de Desestimación al Amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil- Dejar de Exponer una Reclamación que Justifique la Concesión de un Remedio*. En esta, argumentó que sobre la construcción impugnada se había presentado anteriormente ante la Junta de Planificación la Querrela 2018-SRQ-004011 la que fue archivada. Sostuvo, además, que sobre el archivo de la antes mencionada querrela no se solicitó reconsideración ni se instó recurso de revisión judicial, por lo que esta advino a ser final y firme. Por ello, y siendo una decisión final y firme que la señora Cortés cuenta con el correspondiente permiso de construcción, la parte demandante no tiene derecho a la concesión de remedio alguno, debiéndose desestimar su reclamación.

Evalrados ambos escritos, luego de varios incidentes, el foro apelado dictó y notificó su *Sentencia* el 21 de abril del año en curso. Sobre este, la parte apelante instó moción de reconsideración, la que fue denegada mediante *Resolución* emitida y notificada el 19 de mayo de 2021. Inconforme, la parte apelante presentó su recurso de apelación en el que señala la comisión de los siguientes dos errores:

#### PRIMER ERROR

Inició en error el Honorable TPI [*sic*] al dictaminar una *Sentencia* desestimatoria de la reclamación de título a pesar de que la parte compareciente solicitó justificadamente una demanda por daños y

perjuicios e injunction en la que se explica seriamente la situación de la parte demandante y su requerimiento.

#### SEGUNDO ERROR

Incidió en error el Honorable Tribunal al no señalar una vista ocular para dar por terminada con la controversia en el presente caso.

Veamos.

## II

### **La Regla 10.2 de Procedimiento Civil**

La Regla 10 de Procedimiento Civil permite que una parte que fue demandada presente tres tipos de mociones antes de contestar la demanda. Entre estas, se encuentra la moción de desestimación que contempla la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2. Esta regla, permite que una persona demandada solicite la desestimación de la demanda basada en uno de los siguientes fundamentos: (1) falta de jurisdicción sobre la materia o persona; (2) insuficiencia del emplazamiento o su diligenciamiento; (3) deja de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio, o (4) deja de acumular una parte indispensable.

Al adjudicar una moción a base de este fundamento los tribunales están obligados a tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y, a su vez, considerarlos de la forma más favorables a la parte demandante. López García v. López García, 200 DPR 50, 69 (2018). En particular, el tribunal debe tomar como ciertos los hechos en la demanda que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas. Accurate Sols. v. Heritage Environmental, 193 DPR 423, 433 (2015). Ello es así ya que, lo que se ataca con esta moción es un vicio intrínseco de la demanda, no los hechos aseverados. *Íd.*

### **La doctrina de cosa juzgada**

La doctrina de cosa juzgada que decreta el Art. 1204 del Código Civil de Puerto Rico del 1930, 31 LPRA sec. 3343,<sup>1</sup> impide que, emitida una

---

<sup>1</sup> El 28 de noviembre de 2020, entró en vigor el nuevo Código Civil de Puerto Rico, Ley Núm. 55-2020 ("Código Civil de 2020"). Es oportuno destacar que los hechos del caso de

sentencia en un pleito anterior, las mismas partes litiguen otra vez en un posterior litigio las mismas causas de acción y cosas, las controversias ya litigadas y adjudicadas y aquellas que pudieron haberse litigado. Fonseca v. Hosp. HIMA, 184 DPR 281 (2012); Mun. De San Juan v. Bosque Real S.E., 158 DPR 743, 769 (2003). Conforme el citado artículo, para que la presunción de cosa juzgada surta efecto en otro juicio se requiere que entre el caso resuelto por sentencia y aquel en el que se invoca, concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron. Méndez vs. Fundación, 165 DPR 253, 267 (2005). Cuando la doctrina de cosa juzgada alude a la identidad entre las cosas, se refiere al “objeto o materia sobre la cual se ejercita la acción”. Lausell Marxuach v. Díaz de Yañez, 103 DPR 533, 535 (1975). Para determinar si existe o no identidad de cosas, debemos cuestionar si al tomar una determinación sobre el objeto de una demanda en el caso ante nuestra consideración, nos exponemos a contradecir una decisión anterior en cuanto al mismo objeto. A&P Gen. Contractors v. Asoc. Caná, 110 DPR 753, 764-765 (1981).

La doctrina de cosa juzgada está fundamentada en consideraciones de orden público y necesidad. De una parte, vela por el interés gubernamental en que se finalicen los pleitos y busca dar la debida dignidad a los fallos de los tribunales. Por otro lado, se interesa no someter a los ciudadanos a las molestias de tener que litigar dos veces una misma causa. Rodríguez Rodríguez v. Colbert Comas, 131 DPR 212, 218-219 (1992); Pérez v. Bauzá, 83 DPR 220, 225 (1961). **Empero, la aplicación de la doctrina de cosa juzgada no procede de forma inflexible y automática cuando**

---

epígrafe ocurrieron previo a la fecha de vigencia de la citada ley. Por lo cual, consideramos pertinente aclarar que el Código Civil de 2020 establece en las disposiciones transitorias que, “La responsabilidad civil extracontractual, tanto en su extensión como su naturaleza, se determina por la ley vigente en el momento en que ocurrió el acto u omisión que da lugar a dicha responsabilidad. Si unos actos u omisiones ocurrieron antes de la vigencia de este Código y otros ocurrieron después, la responsabilidad se rige por la legislación anterior”. 31 LPRA sec.11720 (Énfasis suplido).

**hacerlo derrotaría los fines de la justicia o consideraciones de orden público.** Parrilla v. Rodríguez, 163 DPR 263, 269 (2004).

### III

Por virtud de sus dos señalamientos de error, la parte apelante al discutir su primer señalamiento de error aduce que el foro apelado erró al desestimar su reclamación y no permitirle presentar su evidencia y sus argumentos con relación a su demanda. A tales efectos, arguye que, “conforme a las investigaciones y evidencias”, el presente caso es uno de violación al código de reglamento de construcción y las actuaciones de la parte demandada están sujetas a remoción. Igualmente, manifiesta que la construcción ilegal realizada por la parte demandada, devalúa su propiedad, ya que “la venta de la propiedad de la parte demandante sería casi imposible”. Por ello, reclama que debe dejarse sin efecto el dictamen apelado a los efectos de que pueda proseguir el trámite procesal de este asunto sin necesidad de presentar su reclamación una segunda vez.

De igual forma, y en cuanto a su segundo señalamiento de error, la parte apelante sostiene que fue errada la actuación judicial debido a que el foro primario desestimó la causa de acción sin celebrar una vista o inspección ocular que le permitiría apreciar la ilegalidad de la construcción edificada y cómo esta afecta la calidad de vida de una persona de edad avanzada que reside en su propiedad. La parte apelada, por su parte, al oponerse al recurso de apelación se limita a argumentar que la parte apelante no solicitó nunca una vista o inspección ocular y nos refiere a las distintas mociones que se presentaron ante el foro primario.

Según examinamos, una demanda no debe ser desestimada a menos que se desprenda que el demandante no tiene derecho a remedio alguno, independientemente de los hechos que puedan ser probados en apoyo a su reclamación. Como arriba indicamos, al evaluar una moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, los

tribunales deben tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda, considerándolos de la manera más favorable de la parte demandante.

En su demanda, la parte apelante luego de identificar las personas demandadas, alegó como a continuación se transcribe:

“5. Que la parte demandada de epígrafe SANTA BÁRBARA CORTÉS y su esposo Y, desconocido, son los dueños de la propiedad que lleva el número Ramón Freyre #61. Bo. La Mineral, Mayagüez, Puerto Rico colinda con la propiedad de la parte demandante por el lado Norte del solar (por el lado Sur de Santa Barbara Cortés) son colindantes inmediatos.

Y la parte demandada con ayuda del referido Ingeniero mencionado en el inciso tercero realizaron una construcción ilegal y/o contraria a derecho e invadiendo el derecho a servidumbre, luces y vista de la parte demandante. La construcción está realizada en forma inapropiada y abusiva, violentando los preceptos del Código Civil de Puerto Rico y los reglamentos pertinentes que regulan el orden poblacional de la ciudad y su construcción no respeta las distancias entre una estructura y otra vecina atentando de esa forma contra la ley la moral y el orden público; la construcción de la parte demandada se hizo en forma desconsiderada e inhumana y está reñida con la sana convivencia y disfrute de su vecino de manera que le causa daños continuos presentes, pasados y futuros para dichos reclamantes al igual que de la otra co-demandante una viejita de 98 años que se llama Carmen Quiles Cruz y que la han dejado sin ventilación; le taparon las ventanas y estorbos de mala fe.”

De lo antes transcrito vemos, que la reclamación instada por la parte apelante descansa en la aseveración que la construcción realizada por la señora Cortés es una ilegal que contraviene el Código Civil de Puerto Rico, así como la reglamentación pertinente y que la misma ocasiona daños ya que limita o incide en el disfrute de la propiedad que tienen los demandantes. Ahora bien, tal cual surge de los documentos que forman parte del expediente, sobre este mismo asunto, entiéndase la ilegalidad de la construcción y el que esta afecta la visibilidad y la ventilación, la parte apelante previamente presentó una queja ante la Junta de Planificación para impugnar la obra realizada.

De tales documentos, queda claro que el 31 de octubre de 2018 la parte apelante presentó querrela 2018-SRQ-004011 **en la que reclamó que la estructura que se construía en la propiedad de la señora Cortés afectaba**

**la visibilidad y la ventilación de su propiedad.** Según se desprende de la *Notificación Archivo y/o No Hallazgo* emitida por la Junta de Planificación en el caso de querrela antes indicado, la agencia atendió la queja e inclusive, realizó una inspección del lugar encontrando que la construcción cuenta con un permiso de construcción autorizado bajo el caso número 2018-237057-PCO-015685. Recibido el informe de inspección, la Junta de Planificación ordenó el archivo de la querrela. De dicha determinación la parte apelante no solicitó reconsideración. Tampoco instó un recurso de revisión judicial ante este Tribunal, por lo que el asunto de la queja advino final y firme.

Es en base a tal suceso que el foro de instancia desestimó. Al así hacer, dictaminó que entre la querrela instada por la parte apelante ante la Junta de Planificación y la Demanda en el caso de epígrafe existe igual de cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad en que lo fueron, por lo que debe aplicarse la doctrina de cosa juzgada. Sobre esta determinación la parte apelante guarda silencio. Más allá de sostener que el foro primario erró al desestimar su causa ya que debió brindarle oportunidad de probar su reclamo, nada aporta en defensa de su reclamación. Así pues, observamos que en su recurso no discute la doctrina de cosa juzgada. Tampoco cita o discute disposición legal o jurisprudencial alguna a su favor. No encontramos que la parte apelante haya demostrado que al presentar su reclamación, no busque relitigar asuntos que fueron previamente dirimidos por una agencia administrativa, decisión que advino final y firme. Por ello, dictaminamos que los errores señalados no fueron cometidos.

-IV-

Por los fundamentos antes consignados, se confirma la *Sentencia* apelada.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones