

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

ANA HILDA LÓPEZ
SANTIAGO,

Apelante,

v.

CONSEJO DE
TITULARES DEL
CONDominio COLINAS
DE BAYAMÓN; MARIEL
NIEVES HERNÁNDEZ,
JOSÉ ENRIQUE
CALDERÓN y la sociedad
legal de gananciales
compuesta por ambos;
COMPAÑÍA DE
SEGUROS X,

Apelada.

KLCE202101489

CERTIORARI acogido
como **APELACIÓN**

procedente del Tribunal de
Primera Instancia, Sala
Superior de Bayamón.

Caso núm.:
BY2020CV01039.

Sobre:
daños y perjuicios.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Ortiz Flores, la Jueza Romero García y la Jueza Reyes Berríos.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de enero de 2022.

La parte apelante, señora Ana Hilda López Santiago (señora López), instó el presente recurso de apelación el 10 de diciembre de 2021. En este, solicita la revisión de la *Sentencia Parcial* emitida y notificada el 26 de mayo de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón. Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró con lugar la solicitud de desestimación presentada por el Consejo de Titulares del Condominio Colinas de Bayamón (Consejo).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, confirmamos la *Sentencia Parcial* apelada.

I

El 26 de febrero de 2020, la señora López presentó una *Demanda* sobre daños y perjuicios en contra de la Sra. Mariel Nieves Hernández (señora Nieves), el Sr. José Enrique Calderón (señor Calderón) y el

Consejo¹. En esencia, solicitó la reparación de los daños ocasionados a su apartamento por las filtraciones provenientes del apartamento que ubica sobre el suyo y que pertenece a la señora Nieves y al señor Calderón (codemandados). También, solicitó la reparación de un hueco creado en la losa del techo del balcón de su apartamento producido por los trabajos realizados por los codemandados en el balcón de su apartamento. En consecuencia, solicitó que se ordenara a los codemandados y al Consejo pagar solidariamente la cantidad de \$4,700, para la reparación de los daños ocasionados a su apartamento; la suma de \$35,000, por concepto de los daños y angustias sufridos; más los gastos, costas y honorarios de abogado.

Posteriormente, el 2 de julio de 2020, el Consejo presentó una *Moción de desestimación de la demanda contra la codemandada Consejo de Titulares del Condominio Colinas de Bayamón por constituir cosa juzgada y dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio*². Indicó que la señora López había instado una querrela ante el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo), y que el DACo había desestimado la querrela por falta de jurisdicción. Arguyó que, como los daños reclamados en la demanda eran los mismos que se reclamaron ante el DACo, resultaba de aplicación la doctrina de cosa juzgada. A su vez, alegó que no había sido el causante de los daños sufridos por la señora López.

Por su parte, el 5 de agosto de 2020, la señora López presentó su *Réplica a Moción de Desestimación*, en la que planteó que la Ley de Condominios, Ley Núm. 104 de 25 de junio de 1958, según enmendada (Ley de Condominios), 31 LPRa sec. 1291 *et seq.*, le imponía al Consejo el deber de velar por las áreas comunes del condominio³. Arguyó que la Ley de Condominios obligaba al Consejo a llevar a cabo las gestiones

¹ Véase, Apéndice del recurso, a las págs. 1-5.

² Véase, Apéndice del recurso, a las págs. 10-16.

³ Véase, Apéndice del recurso, a las págs. 17-30.

necesarias para que los titulares repararan los daños que ocasionaran, más aún, cuando los daños ocasionados afectaban elementos comunes del condominio. A esos efectos, sostuvo que el hueco que existía en el techo de su balcón afectaba la fachada del edificio. Por tal razón, aseveró que el Consejo debía obligar a los codemandados a reparar el daño, o que el Consejo debió repararlo y cobrarle el costo de reparación al condómino que lo ocasionó. Adujo que el Consejo había permitido que los codemandados actuaran libremente y sin consecuencias, por lo que ello le hacía responsable por los daños que ha sufrido. De otro lado, la señora López argumentó que no era de aplicación la doctrina de cosa juzgada, pues la acción administrativa no había sido atendida en sus méritos, porque el DACo se declaró sin jurisdicción para ello.

Analizada la postura de ambas partes, el 26 de mayo de 2021, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia Parcial* mediante la cual declaró con lugar la moción de desestimación presentada por el Consejo y ordenó la continuación de los procedimientos en cuanto a los restantes codemandados⁴. El foro primario concluyó que resultaba forzoso concluir que la responsabilidad del Consejo frente a la señora López había sido evaluada por el DACo, por lo que ello constituía cosa juzgada. Determinó que la señora López se encontraba impedida de exponer una reclamación que justificara la concesión de un remedio. Además, apuntó que el DACo había concluido que el Consejo no había sido el causante de los daños reclamados por la señora López.

Inconforme, el 10 de junio de 2021, la señora López presentó una *Moción de Reconsideración*⁵, la cual fue declarada sin lugar mediante la *Orden* emitida el 15 de noviembre de 2021, notificada el 16 de noviembre de 2021⁶.

⁴ Véase, Apéndice del recurso, a las págs. 31-38.

⁵ Véase, Apéndice del recurso, a las págs. 39-42.

⁶ Véase, Apéndice del recurso, a la pág. 45.

Inconforme aún, el 10 de diciembre de 2021, la señora López presentó esta petición de *certiorari*, y señaló la comisión de los siguientes errores:

1. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al desestimar la demanda contra el Consejo de Titulares del Condominio Colinas de Bayamón cuando los daños ocasionados por los codemandados Mariel Nieves y José Enrique Calderón afectan elementos comunes y la fachada del edificio.
2. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dejar fuera del litigio a una parte indispensable.

En esencia, la señora López argumenta que los daños que reclamaba estaban relacionados con los elementos comunes del condominio. Explicó que los codemandados afectaron la fachada del edificio y que el Consejo era el llamado a protegerla. Aseveró que el Consejo fue negligente al permitir la actuación de los codemandados, a sabiendas de que las actuaciones de estos afectaban elementos comunes del condominio. De otro lado, adujo que el Consejo era parte indispensable en el pleito porque era el custodio de las áreas comunes del condominio y porque se podía ver afectado por el resultado final del pleito.

Examinado el recurso presentado por la señora López, el 14 de diciembre de 2021, emitimos una *Resolución* mediante la cual **acogimos el recurso presentado como una apelación ya que la señora López solicitó la revocación de una sentencia parcial**. En virtud de ello, apercibimos a la parte apelada que contaba con un término de treinta (30) días para presentar su oposición.

El 18 de enero de 2022, la señora Nieves y el señor Calderón presentaron su alegato en oposición, en el cual negaron los daños tal cual alegados por la señora López. A su vez, indicaron que se disponían a presentar prueba pericial que demostraba que la administración del condominio era responsable de algún daño y que el Consejo era parte indispensable del pleito, porque podría recaer algún tipo de responsabilidad en su contra.

Por su parte, el 18 de enero de 2022, el Consejo también compareció y presentó su alegato en oposición, en el que alegó que no respondía por los daños que la señora Nieves y el señor Calderón le ocasionaron a la señora López. Argumentó que las causas y los remedios que el Consejo pudiera instar para reparar los daños causados a elementos comunes del condómino era una independiente y separada de la causa de acción del caso del título. Explicó que la interposición de acciones judiciales era una prerrogativa del Consejo y que la misma no quedaba a la discreción de un solo titular.

De otro lado, el Consejo planteó que, mediante la sola mención de daños a elementos comunes del condominio, la señora López pretendía litigar nuevamente la responsabilidad del Consejo ante un daño ocasionado por un titular. También, adujo que no era parte indispensable en el pleito, pues reiteró que la señora López podía obtener un remedio adecuado y completo sin necesidad de que el Consejo tuviera que comparecer en el pleito.

Debidamente perfeccionado el recurso, este Tribunal resuelve.

II

A

De conformidad con el ordenamiento vigente durante los hechos acaecidos en el presente caso, la doctrina de cosa juzgada, de origen romano, tenía su base estatutaria en el Art. 1204 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3343 (derogado); *Municipio de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 DPR 743, 769 (2003). Conforme a la referida disposición, para que se active la presunción de cosa juzgada 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”.

La doctrina se fundamenta en el interés del Estado en poner fin a los litigios y proteger a los ciudadanos para que no sean sometidos a los rigores de los procesos judiciales en múltiples ocasiones. *Municipio de San*

Juan v. Bosque Real, S.E., 158 DPR, a la pág. 769. El Tribunal Supremo ha añadido que “[e]l efecto de la aplicación de esta doctrina es que la sentencia emitida en un pleito anterior impide que se litiguen posteriormente, entre las mismas partes y sobre las mismas causas de acción y cosas, **las controversias ya litigadas y adjudicadas**, y aquellas que se pudieron haber litigado”. (Citas omitidas; énfasis nuestro). *Municipio de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 DPR, a la pág. 769.

La doctrina de cosa juzgada es extensible a los procedimientos de naturaleza administrativa. *Íd.*, a la pág. 770. En ese ámbito, la doctrina tiene varias vertientes; a decir: (a) su aplicación dentro de la misma agencia, a sus propias decisiones; (b) su aplicación interagencial, es decir, de una agencia a otra; y, (c) su aplicación entre las agencias y los tribunales. *Pagán Hernández v. U.P.R.*, 107 DPR 720, 733 (1978).

Ahora bien, el Tribunal Supremo se ha negado a aplicar la doctrina de cosa juzgada de forma automática o de manera rígida. Por ejemplo, el Tribunal Supremo ha resuelto que una sentencia dictada sin jurisdicción “nada significa en cuanto a los hechos que se pretendieron litigar y en consecuencia no opera como cosa juzgada (*res judicata*)”. *Vázquez v. Administración de Reglamentos y Permisos*, 128 DPR 513, 536 (1991). (Cita omitida).

B

La Regla 16 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, gobierna lo relacionado a la acumulación de partes. En específico, dispone que “[l]as personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda”. Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

Una parte es indispensable cuando la controversia no puede adjudicarse sin su presencia ya que sus derechos se verían afectados. *Rivera Marrero v. Santiago Martínez*, 203 DPR 462, 479 (2019); *López García v. López García*, 200 DPR 50, 63 (2018).

El alcance de la Regla 16.1 forma parte del esquema de rango constitucional que prohíbe que una persona sea privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley. *López García v. López García*, 200 DPR, a la pág. 63; *Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 DPR, a la pág. 756. Por tal motivo, ante la ausencia de una parte indispensable, el tribunal carece de jurisdicción para resolver la controversia. *Rivera Marrero v. Santiago Martínez*, 203 DPR, a la pág. 479; *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR 667, 677-678 (2012); *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721, 733 (2005).

Por otro lado, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que, a la hora de determinar si la presencia de una parte es indispensable para adjudicar una controversia, se debe analizar “si el tribunal podrá hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin afectar los intereses del ausente”. *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR, a la pág. 677. A su vez, en la interpretación de esta Regla se requiere una evaluación a la luz de las circunstancias particulares que se presenten y no de una fórmula rígida para determinar su aplicación. *López García v. López García*, 200 DPR, a la pág. 64.

C

Las reglas generales que gobiernan el uso de los apartamentos que están sometidos al régimen de propiedad horizontal están esbozadas en el Art. 15(g) de la Ley de Condominios de 2003, Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003 (31 LPRÁ sec. 1291m)⁷ (Ley de Condominios), el cual, en lo pertinente, dispone lo siguiente:

El uso y disfrute de cada apartamento estará sometido a las reglas siguientes:

En el ejercicio de los derechos propietarios al amparo de esta ley regirán los principios generales del derecho, particularmente, los enunciados en el Artículo 1-A de esta Ley. La infracción de estos principios o la de las reglas enumeradas en los incisos subsiguientes dará lugar al ejercicio de la acción de daños y perjuicios por aquel titular u ocupante que resulte afectado, además de cualquier otra

⁷ Cabe destacar que la Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003 fue derogada por la *Ley de Condominios de Puerto Rico*, Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, 31 LPRÁ sec. 1921 et seq. No obstante, los hechos particulares de este caso se suscitaron vigente aún la derogada Ley Núm. 103-2003.

acción que corresponda en derecho, incluidos los interdictos, las dispuestas en la Ley sobre Controversias y Estados Provisionales de Derecho y cualquier otro remedio en equidad.

(g) Todo titular observará la diligencia debida en el uso del inmueble, y en sus relaciones con los demás titulares, y responderá ante éstos por las violaciones cometidas por sus familiares, visitas o empleados, y en general por las personas que ocupen su apartamento por cualquier título, sin perjuicio de las acciones directas que procedan contra dichas personas.

Art. 15 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1291m.

El Tribunal Supremo ha expresado que el Art. 15(g) de la Ley de Condominios permite concluir que, cuando las cosas se caen o se arrojan desde un complejo de vivienda sometido al régimen de propiedad horizontal, la responsabilidad es del dueño del apartamento. *SLG Vázquez, Ibáñez v. De Jesús Vélez*, 180 DPR 387, 404 (2010). Es decir, el Tribunal Supremo ha resuelto que el Art. 15 de la Ley de Condominios le impone una responsabilidad objetiva al titular del apartamento. *Íd.*, a la pág. 410. Al respecto, el Tribunal ha explicado que “se trata de una responsabilidad absoluta de parte del titular del apartamento; no hace diferencia que el daño sea causado por familiares, visitantes, empleados o por las personas que ocupen el apartamento; no hay que probar culpa o negligencia, y la responsabilidad que deriva del artículo es solidaria”. *Íd.*, a la pág. 412.

Ahora bien, el Art. 38D de la Ley de Condominios establece los deberes y facultades de la junta de directores, entre los cuales se encuentra el siguiente deber:

(a) Atender todo lo relacionado con el buen gobierno, administración, vigilancia y funcionamiento del régimen y en especial lo relativo a las cosas y elementos de uso común y los servicios generales, y hacer a estos efectos las oportunas advertencias y apercibimientos a los titulares.

(g) Atender a la *conservación* del inmueble y disponer las reparaciones ordinarias y en cuanto a las extraordinarias, adoptar las medidas necesarias dando inmediata cuenta al Consejo.

Art. 38D de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec. 1293b-4.

Así, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que, en lo referente a las impugnaciones de acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del director o de la junta de directores, aplica el Art. 42 de la Ley de Condominios. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR 407, 418 (2012). Al respecto, el Art. 42 de la Ley de Condominios establece lo siguiente:

Los acuerdos del Consejo de Titulares y las determinaciones, omisiones o actuaciones del Director o de la Junta de Directores, del titular que somete el inmueble al régimen que establece esta Ley, durante el período de administración que contempla el Artículo 36-A, del Presidente y del Secretario, concernientes a la administración de inmuebles que no comprendan apartamentos destinados a vivienda o de titulares de apartamentos no residenciales en los condominios en donde exista por lo menos un apartamento dedicado a vivienda, serán impugnables ante el Tribunal de Primera Instancia por cualquier titular que estimase que el acuerdo, determinación, omisión o actuación en cuestión es gravemente perjudicial para él o para la comunidad de titulares o es contrario a la ley, a la escritura de constitución o al Reglamento a que hace referencia el Artículo 36. **Las impugnaciones por los titulares de apartamentos destinados a viviendas se presentarán ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.**

Art. 42 de la Ley de Condominios, 31 LPRA sec.1293f. (Énfasis nuestro).

De particular relevancia para el recurso ante nos, el Tribunal Supremo ha interpretado que la Ley de Propiedad Horizontal no le confirió jurisdicción al DACo para dirimir reclamaciones o acciones que puedan hacerse entre sí los titulares, o aquellas presentadas por el director o por la junta de directores en representación del consejo de titulares contra un titular. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera*, 184 DPR, a la pág. 420.

D

La Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, permite que un demandado en una demanda, reconvención, demanda contra coparte, o demanda contra tercero, solicite al tribunal la desestimación de las alegaciones en su contra. A tales efectos, la referida regla reza como sigue:

Toda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva excepto que, a opción de la parte que alega, las siguientes defensas

pueden hacerse mediante una moción debidamente fundamentada: (1) falta de jurisdicción sobre la materia; (2) falta de jurisdicción sobre la persona; (3) insuficiencia del emplazamiento; (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; (5) dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio; (6) dejar de acumular una parte indispensable.

A los fines de disponer de una moción de desestimación por el fundamento de que la demanda no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio, los tribunales vienen obligados a tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y considerarlos de la manera más favorable a la parte demandante. *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. FirstBank*, 193 DPR 38, 49 (2015); *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 DPR 1033, 1049 (2013). La demanda no deberá ser desestimada a menos que se desprenda con toda certeza que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de hechos que puedan ser probados en apoyo de su reclamación. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 DPR, a la pág. 423; *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497, 505 (1994).

Por lo tanto, es necesario considerar si, a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de este, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida. *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR, a la pág. 505. Tampoco procede la desestimación de una demanda, si la misma es susceptible de ser enmendada. *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 649 (2006).

III

En el presente caso, la señora López instó una demanda de daños y perjuicios en contra de la señora Nieves, el señor Calderón y el Consejo de Titulares. En su demanda, la señora López solicitó que el Consejo y los codemandados respondieran solidariamente por los daños ocasionados a su apartamento como consecuencia de las filtraciones provenientes del apartamento que ubica sobre el suyo, y que pertenece a los codemandados Nieves y Calderón.

Ante las alegaciones en su contra, el Consejo presentó una moción de desestimación por entender que la demanda dejaba de exponer una reclamación que justificara la concesión de un remedio en su contra, y por entender que aplicaba la doctrina de cosa juzgada.

Evaluadas las posturas de las partes litigantes, el foro primario desestimó la causa de acción presentada en contra del Consejo. El tribunal concluyó que el DACo ya había determinado que el Consejo no había sido el causante de los daños sufridos por la señora López, por lo que dicha determinación constituía cosa juzgada.

A pesar de que la señora López no argumentó nada sobre la determinación del foro primario de aplicar la doctrina de cosa juzgada, surge del expediente ante nuestra consideración que el DACo desestimó la querrela por falta de jurisdicción. Conforme a ello, no es correcto concluir que era de aplicación la doctrina de cosa juzgada. Cual discutido, el Tribunal Supremo ha expresado que una sentencia dictada sin jurisdicción “nada significa en cuanto a los hechos que se pretendieron litigar y en consecuencia no opera como cosa juzgada (*res judicata*)”. *Vázquez v. Administración de Reglamentos y Permisos*, 128 DPR, a la pág. 536. Así pues, concluimos que erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver que a los hechos particulares de este caso les aplicaba la doctrina de cosa juzgada.

Por su parte, ante nos, la señora López se limitó a argumentar que no procedía la desestimación de la demanda en contra del Consejo porque este era parte indispensable en el pleito, y porque su causa de acción en contra del Consejo fue instada para reclamar por su omisión en protegerle de los daños causados por los codemandados a los elementos comunes y a la fachada del edificio. No le asiste la razón en ninguno de sus planteamientos. Veamos.

En primer lugar, el Consejo no es parte indispensable en el pleito. La señora López presentó una demanda para que la señora Nieves y el señor Calderón repararan y respondieran por los daños que le han

ocasionado a ella y a su apartamento. Este Tribunal concluye que el foro primario podrá hacer cumplida justicia y concederle un remedio adecuado a la señora López, si así procediese, sin afectar los intereses del Consejo. Véase, *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR, a la pág. 677.

En segundo lugar, la señora López aduce que el Consejo ha omitido cumplir con su deber de proteger los elementos comunes y la fachada del edificio. Al respecto, diferimos sobre la interpretación de lo que constituye la fachada⁸ y los elementos comunes a los que hace referencia la señora López⁹. No obstante, la señora López pasa por alto que las omisiones de la junta de directores deben instarse al amparo del Art. 42 de la Ley de Condominios y su jurisprudencia interpretativa. Es decir, dicha causa es independiente y separada de la causa de daños instada en contra de los codemandados, pues la responsabilidad que emana del Art. 15 de la Ley de Condominios es objetiva. Además, el Art. 42 establece cuál es el foro adecuado y el término prescriptivo para presentar una acción contra el consejo o la junta de directores del condominio. Nótese que esa causa de acción no se extiende a las reclamaciones entre titulares.

En fin, los errores señalados por la señora López no se cometieron, por tanto, procede confirmar la *Sentencia Parcial* recurrida, aunque por fundamentos distintos. Esto, pues tomando como ciertos los hechos bien alegados en la demanda y considerándolos de la manera más favorable a la señora López, esta no adujo una causa de acción que justificara la concesión de un remedio en contra del Consejo. En este caso, si la señora López puede probar los daños causados a su apartamento y los sufridos por ella, los únicos llamados a responder son los titulares del apartamento y no el Consejo.

⁸ La Ley de Propiedad Horizontal, según enmendada en el 2003, define la “fachada” como el “diseño del conjunto arquitectónico y estético exterior del edificio”, según se desprende de los documentos constitutivos del condominio. 31 LPRA sec. 1291m (e).

⁹ Nótese que la señora López alude en su demanda a los daños causados en el plafón de su apartamento, como resultado de las filtraciones provenientes del apartamento superior. Además, en cuanto al balcón de su apartamento, no cabe referirse a la fachada del apartamento, sino al plafón del balcón del apartamento de la señora López, en el que, según alegado, los codemandados señores Nieves y Calderón perforaron y crearon un agujero o hueco.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, aunque por fundamentos distintos, se confirma la *Sentencia Parcial* apelada.

Notifíquese.

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