

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

CARLOS MATÍAS  
ECHEVARRÍA,

Recurrente,

v.

NICOLAS MEGWINOFF  
h/n/c NORTH SHORE  
SECOND, LLC; NORTH  
POLE SECOND, LLC; JOSÉ  
A. BECHARA FAGUNDO;  
DANIEL GARCÍA,  
desarrollador y  
administrador de BEFA  
HOLDING CORP.,

Recurrida.

KLRA202300171

REVISIÓN  
procedente del  
Departamento de  
Asuntos del  
Consumidor.

Querella núm.:  
C- MAY-2022-  
0002821.

Sobre:  
Ley de Condominios.

Panel integrado por su presidente, el juez Bermúdez Torres, la jueza Romero García y el juez Monge Gómez.

Romero García, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de junio de 2023.

El señor Carlos Matías Echevarría (señor Matías Echevarría) instó el presente recurso el 17 de abril de 2023. Solicitó la revisión de una *Resolución Sumaria* emitida el 13 de marzo de 2023, notificada al día siguiente, por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo). En esta, el DACo desestimó la *Querella* incoada por el recurrente, y ordenó su cierre y archivo.

Evaluado el recurso y la oposición al mismo, confirmamos la determinación emitida por el foro administrativo.

I

El señor Matías Echevarría es el titular del apartamento A-19 del Condominio Paraíso Los Almendros (Condominio), que ubica en Aguada, Puerto Rico. El Condominio consta de 48 apartamentos de vivienda.

El 27 de enero de 2022, el señor Matías Echevarría presentó una *Querella* ante el DACo contra Nicolás Megwinoff; North Shore Second, LLC; José A. Bechara Fagundo; Daniel García y Befah Holding Corp.

(recurrida). Cabe destacar que la *Querella* no se hizo formar parte del apéndice del recurso, como tampoco la contestación a la misma. Por lo tanto, los hechos pertinentes a la controversia ante nos han sido tomados de la *Resolución Sumaria* del DACo del 13 de marzo de 2023<sup>1</sup>.

El 6 de junio de 2022, la recurrida presentó una *Solicitud de desestimación y/o sentencia sumaria*<sup>2</sup>. En esta, adujo que no había participado en la construcción o administración del Condominio, ya que este había sido construido hacía más de treinta y siete (37) años. La recurrida indicó que Aguada Limited Divided Partnership, S.E., fue quien sometió el Condominio al régimen de propiedad horizontal mediante la escritura otorgada el 11 de noviembre de 2006. Además, expuso que había adquirido solamente quince (15) unidades del Condominio, mediante escritura pública sujeta al régimen de propiedad horizontal otorgada el 21 de abril de 2017.

Asimismo, la recurrida adujo que no había sido la vendedora de la unidad del señor Matías Echevarría, y tampoco fue quien sometió el Condominio al régimen de propiedad horizontal, por lo que no existía una relación contractual entre las partes, ni responsabilidad alguna como constructora o desarrolladora del proyecto.

También, la recurrida alegó que la *Querella* constituía cosa juzgada por ser un intento de re litigar asuntos relacionados al Condominio Los Almendros, que fueran previamente adjudicados por el DACo mediante una resolución final y firme. Por tanto, la recurrida solicitó la desestimación de la *Querella*.

El 1 de julio de 2022, el recurrente presentó la *Moción asumiendo representación; en cumplimiento de orden y solicitud de tiempo para negociar*<sup>3</sup>, en la cual notificó a la agencia, en lo pertinente, lo siguiente:

---

<sup>1</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 1-7.

<sup>2</sup> *Íd.*, a las págs. 27-29.

<sup>3</sup> *Íd.*, a las págs. 52-54.

“[q]ue la parte querellada es el Consejo de Titulares Condominio Paraíso Los Almendros, cuyo Presidente es el Sr. Carlos Matías [...]”<sup>4</sup>.” Debemos suponer que se trató de un error, pues de la lectura de la moción surge que lo que parecía pretender la parte querellante era enmendar la querella sin seguir las formalidades de ley, e incluir como parte querellante al Consejo de Titulares del Condominio.

Luego de varias incidencias procesales, el 28 de noviembre de 2022, el recurrente presentó la *Moción en oposición a moción de desestimación y/o sentencia sumaria y en cumplimiento de orden*<sup>5</sup>.

El 13 de febrero de 2023, la recurrida presentó su *Réplica a moción en oposición a moción de desestimación y/o sentencia sumaria y en cumplimiento de orden*<sup>6</sup>.

Así pues, el 13 de marzo de 2023, notificada el 14 de marzo de 2023, el DACo emitió una *Resolución Sumaria*, en la cual desestimó la *Querella*, y ordenó el cierre y archivo de esta<sup>7</sup>.

El DACo determinó que la *Querella* había sido presentada por el señor Matías Echevarría, en su carácter individual. Además, concluyó que el señor Matías Echevarría no había evidenciado su capacidad para representar al Consejo de Titulares del Condominio.

Por tanto, el DACo concluyó que el señor Matías Echevarría no tenía legitimación activa para establecer los reclamos planteados en la *Querella*, sino el Consejo de Titulares, quien no había sido incluido como querellante. El DACo consignó que el Consejo de Titulares era la persona jurídica que tenía la facultad para presentar un reclamo a nombre del Condominio; ello, al amparo del Art. 38 de la derogada *Ley de Condominios*, infra, y del Art. 48 de la actual *Ley de Condominios de Puerto Rico*, Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, 31 LPRA sec. 1922t.

---

<sup>4</sup> Véase, apéndice del recurso, a la pág. 53.

<sup>5</sup> *Íd.*, a las págs. 1-2. **El recurrente no adjuntó esta moción al apéndice de su recurso.**

<sup>6</sup> *Íd.*, a la pág. 2. **El recurrente no adjuntó esta moción al apéndice de su recurso.**

<sup>7</sup> *Íd.*, a las págs. 1-7.

Además, el DACo concluyó que el recurrente no había presentado evidencia alguna que demostrase el vínculo contractual con la recurrida. También, el DACo determinó que aplicaba la doctrina de cosa juzgada a la controversia presentada en la *Querella*, por ser un reclamo relacionado a cuatro (4) querellas consolidadas instadas previamente contra la recurrida, las cuales fueron resueltas por el DACo en su *Resolución* del 28 de octubre de 2021.

En esa *Resolución* del 28 de octubre de 2021, notificada el 1 de noviembre de 2021, el DACo decretó el cierre y archivo de las cuatro (4) querellas consolidadas instadas contra la aquí recurrida<sup>8</sup>. El DACo fundamentó su determinación en que se había elegido una Junta de Directores, por lo que la administración del Condominio se había traspasado al Consejo de Titulares<sup>9</sup>.

En la *Resolución Sumaria* ante nuestra consideración, el DACo expresó que se debió haber incluido al Consejo de Titulares como querellante en las querellas consolidadas previas, por estas constituir reclamos relacionados con los mismos que el recurrente planteaba en su *Querella*<sup>10</sup>.

Además, el DACo expuso que los asuntos planteados en la segunda *Querella* debieron haber sido traídos y litigados en las querellas consolidadas, las cuales fueron adjudicadas y archivadas mediante la *Resolución* del 28 de octubre de 2021<sup>11</sup>.

---

<sup>8</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 24-26. **Las cuatro querellas consolidadas no constan en el apéndice del recurso.**

<sup>9</sup> *Íd.*, a la pág. 24. El DACo expresó que, en el caso de las querellas consolidadas, la selección de la Junta de Directores se había evidenciado mediante una declaración jurada, por lo que “[n]o habiendo alegación alguna que disponer, toda vez que se ha efectuado el traspaso de administración al seleccionarse una Junta de Directores, procede ordenarse el cierre y archivo de las querellas consolidadas”.

<sup>10</sup> *Íd.*, a la pág. 4. En su resolución sumaria, el DACo determinó que, en su querella, **el señor Matías Echevarría había solicitado que las querelladas cumplieran con todas sus obligaciones al amparo de la ley de construcción y la Ley de Condominios.** *Íd.*, a la pág. 3, determinación de hecho núm. 9.

<sup>11</sup> *Íd.*

Inconforme, el 31 de marzo de 2023, el recurrente presentó una *Moción de Reconsideración*<sup>12</sup>. Expuso que el señor Matías Echevarría aparecía en el epígrafe de la *Querella* como presidente de la Junta de Directores del Condominio Los Almendros Development, en representación de los condóminos, y no en su carácter individual. Por esto, el recurrente solicitó la corrección mediante enmienda del epígrafe de la *Querella*.

Referente al cierre y archivo de las querellas consolidadas, el recurrente adujo que, en estas, se había solicitado que el desarrollador entregase la administración del Condominio Los Almendros Development al Consejo de Titulares y, de esta manera, constituir la Junta de Directores para comenzar la administración del Condominio. El recurrente alegó que el DACo dio la orden por cumplida sin que la recurrida hubiese cumplido con el Art. 36 de la Ley 104 de 25 de junio de 1958, 31 LPRA sec. 1293-1.

Además, el recurrente arguyó que no procedía la desestimación por cosa juzgada porque no se había notificado la *Resolución*, la cual ordenó el cierre y archivo de las querellas consolidadas, a partes indispensables, ni estas fueron incluidas en la reclamación.

Habiendo transcurrido el término para acoger la reconsideración<sup>13</sup>, e insatisfecho aún, el señor Matías Echevarría incoó este recurso, en el que señaló que el DACo había cometido los siguientes errores:

Primer error: Erró el Honorable Departamento de Asuntos del Consumidor de Puerto Rico (DACO) al desestimar la querella por el querellante no ser la persona jurídica que tiene la facultas [*sic*] de representar al Consejo de Titulares.

Segundo error: Erró el Honorable Departamento de Asuntos del Consumidor de Puerto Rico (DACO) al desestimar la acción por aplicar la doctrina de cosa juzgada.

El 16 de mayo de 2023, la recurrida presentó su *Oposición a recurso de revisión*.

---

<sup>12</sup> Véase, apéndice del recurso, a las págs. 8-19. En el recurso ante nos, el recurrente indicó que no había recibido contestación del DACo referente a la *Moción de Reconsideración* al momento de solicitar la revisión judicial. No obstante, adujo que presentaba el recurso ante nuestra consideración con el fin de salvaguardar su derecho de revisión judicial.

<sup>13</sup> Véase, nota al calce núm. 12, *ante*.

En síntesis, la recurrida adujo que no tenía responsabilidad alguna por los hechos alegados en la *Querella* debido a que el Condominio fue construido hacía más de treinta (30) años y sometido al régimen de propiedad horizontal en el año 2006, por lo que no se le podían reclamar garantías sobre el Condominio a la fecha en que se realizaron las reventas de las quince (15) unidades.

Además, la recurrida alegó que no existía relación contractual entre la parte recurrente y el señor José A. Bechara Fagundo, el señor Nicolás Megwinoff y Befá Holding Corp., por estos no haber comparecido como partes en las quince (15) escrituras otorgadas entre North Shore Second, LLC, y los quince (15) compradores de las unidades que se revendieron.

También, la recurrida planteó que la parte recurrente no había perfeccionado el recurso adecuadamente, pues había omitido varios documentos pertinentes.

Evaluados los argumentos de las partes, resolvemos.

II

A

Es norma reiterada que las decisiones de los organismos administrativos merecen la mayor deferencia judicial, pues son estos los que cuentan con el conocimiento experto de los asuntos que les son encomendados. *Super Asphalt v. AFI y otro*, 206 DPR 803, 919 (2021). Además, al momento de revisar una decisión administrativa, el criterio rector para los tribunales será la razonabilidad de la actuación de la agencia. *González Segarra et al. v. CFSE*, 188 DPR 252, 276 (2013). Debido a que toda sentencia o determinación administrativa está protegida por una presunción de corrección y validez, la parte que acude a este Tribunal de Apelaciones tiene el deber de colocar a este foro en posición de conceder el remedio solicitado. *Morán v. Martí*, 165 DPR 356, 366 (2005).

A su vez, el estándar de revisión judicial en materia de decisiones administrativas se circunscribe a determinar: (1) si el remedio concedido

por la agencia fue apropiado; (2) si las determinaciones de hechos de la agencia están sostenidas por evidencia sustancial que obra en el expediente administrativo; y, (3) si las conclusiones de derecho fueron correctas. *Asoc. FCIAS. v. Caribe Specialty II*, 179 DPR 923, 940 (2010).

Así pues, las determinaciones de hechos de organismos y agencias “tienen a su favor una presunción de regularidad y corrección que debe ser respetada mientras la parte que las impugne no produzca evidencia suficiente para derrotarlas”. *Vélez v. A.R.Pe.*, 167 DPR 684, 693 (2006). Es por ello que la revisión judicial ha de limitarse a determinar si la agencia actuó de manera arbitraria, ilegal, irrazonable, o fuera del marco de los poderes que se le delegaron. *Torres v. Junta Ingenieros*, 161 DPR 696, 708 (2004).

Cónsono a lo anterior, con el propósito de “convencer al tribunal de que la evidencia en la cual se fundamentó la agencia para formular una determinación de hecho no es sustancial, la parte afectada debe demostrar que existe otra prueba en el expediente que reduzca o menoscabe el valor probatorio de la evidencia impugnada, hasta el punto de que no se pueda concluir que la determinación de la agencia fue razonable de acuerdo con la totalidad de la prueba que tuvo ante su consideración”. *Misión Ind. P.R. v. J.P.*, 146 DPR 64, 131 (1998).

No obstante, las conclusiones de derecho de las agencias administrativas serán revisables en toda su extensión. *Torres Santiago v. Depto. Justicia*, 181 DPR 969, 1003 (2011); *Asoc. Fcias. v. Caribe Specialty et al. II*, 179 DPR 923, 941 (2010). Sin embargo, esto no significa que los tribunales podemos descartar libremente las conclusiones e interpretaciones de la agencia. *Otero v. Toyota*, 163 DPR 716, 729 (2005).

En fin, como ha consignado el Tribunal Supremo, la deferencia concedida a las agencias administrativas únicamente cederá cuando: (1) la determinación administrativa no esté basada en evidencia sustancial; (2) el organismo administrativo haya errado en la aplicación o interpretación de las leyes o los reglamentos que se le ha encomendado administrar; (3)

cuando el organismo administrativo actúe arbitraria, irrazonable o ilegalmente, al realizar determinaciones carentes de una base racional; o, (4) cuando la actuación administrativa lesione derechos constitucionales fundamentales. *Super Asphalt v. AFI y otro*, 206 DPR, a la pág. 819, que cita a *Torres Rivera v. Policía de Puerto Rico*, 196 DPR 606, 628 (2016); *IFCO Recycling v. Aut. Desp. Sólidos*, 184 DPR 712, 744-745 (2012).

## B

La intervención judicial se puede ejercer únicamente cuando esté presente un caso o controversia, y no en aquellas circunstancias en las que exista “una disputa abstracta cuya solución no tendrá consecuencias para las partes”. *Fund. Surfrider y otros v. A.R.Pe.*, 178 DPR 563, 572 (2010). Ello asegura que quien promueva una acción posea un verdadero interés en el litigio de su causa de acción y, con toda probabilidad, la proseguirá enérgicamente. *Íd.* Para determinar que existe un caso o controversia, se han establecido varias doctrinas de autolimitación. Entre ellas, se evalúa la legitimación activa de quien acude ante el foro judicial. *Muns. Aguada y Aguadilla v. JCA*, 190 DPR 122, 131 (2014).

La legitimación activa se refiere a la condición o atributo que permite a una persona comparecer a un foro judicial a reclamar un derecho. Es uno de los requisitos que dan vitalidad al principio de justiciabilidad. *PPD v. Gobernador I*, 139 DPR 643, 665-666 (1995). Esta doctrina dicta:

[C]uando un litigante solicita la revisión judicial sobre la constitucionalidad de una acción o decisión administrativa a través de un pleito civil, este tiene que demostrar que: (1) ha sufrido un daño claro y palpable; (2) el daño es real, inmediato y preciso, no abstracto o hipotético; (3) existe una relación causal razonable entre la acción que se ejercita y el daño alegado, y (4) la causa de acción debe surgir al amparo de la Constitución o de alguna ley.

*Fund. Surfrider y otros v. A.R.Pe.*, 178 DPR, a la pág. 572.

La determinación de si un litigante posee legitimación activa conlleva un análisis liberal a favor de quien la reclama, especialmente cuando se trata de una acción instada en contra de agencias y funcionarios gubernamentales. *García Oyola v. J.C.A.*, 142 DPR 532, 539 (1997). Como parte de ese ejercicio, el juzgador debe tomar como ciertas las alegaciones



del reclamante e interpretarlas desde el punto de vista más favorable a este. *Crespo Rivera v. Cintrón Rivera*, 159 DPR 290, 299 (2003).

En lo aquí pertinente, la Ley Núm. 104 de 23 de junio de 1958, según enmendada, conocida como la *Ley de la Propiedad Horizontal* (Ley Núm. 104-1958), 31 LPRa sec. 1291, *et seq.*<sup>14</sup>, se aprobó con el fin de “establecer un régimen jurídico que facilitara la vida en convivencia y propiciara la disponibilidad de viviendas en un área restringida de terreno”. *Pérez Rivera v. Con. Tit. Cond. Marymar*, 197 DPR 197, 204 (2017); véase, además, *Exposición de Motivos* de la Ley Núm. 104-1958. Una de las figuras principales del régimen de propiedad horizontal es el Consejo de Titulares, organismo que está integrado por los titulares, tiene personalidad jurídica propia, y “constituye la autoridad suprema sobre la administración del inmueble [...]”. *Íd.*; 31 LPRa sec. 1293b.

El Tribunal Supremo ha expresado que la finalidad del Consejo de Titulares “consiste en propender al mejor funcionamiento del sistema de propiedad horizontal, a la vez que protege los intereses de sus miembros; o sea el de los titulares frente a la comunidad y a terceros”. *Bravman, González v. Consejo de Titulares*, 183 DPR 827, 852 (2011). De esta manera, la Ley Núm. 104-1958 “le reconoce personalidad jurídica al Consejo de Titulares para promover y facilitar la participación de sus miembros en los asuntos de conservación, administración y representación del régimen”. *Íd.*

Asimismo, el Art. 38E de la Ley Núm. 104-1958 establece que el presidente representará a la comunidad en los asuntos que la afectan en juicio y fuera de él. 31 LPRa sec. 1293b-4A.

El precitado artículo, además, dispone lo siguiente:

[c]uando se trate de acciones para hacer cumplir ésta o cualquier otra ley aplicable, el Reglamento del Condominio o los acuerdos del Consejo de Titulares, o cuando el Consejo

---

<sup>14</sup> Cabe destacar que la Ley Núm. 104-1958 fue derogada por la *Ley de Condominios de Puerto Rico*, Ley Núm. 129 de 16 de agosto de 2020, 31 LPRa sec. 1921, *et seq.* No obstante, los hechos particulares de este caso se suscitan al amparo de la derogada Ley Núm. 104-1958. A pesar de no contar con la *Querrela* de autos, el DACo expresó lo siguiente en la *Resolución Sumaria*: “[d]ebemos examinar las disposiciones vigentes al momento de la parte querellante haber adquirido su apartamento”. Véase, apéndice del recurso, a la pág. 4.

de Titulares o la Junta de Directores, en representación de éste, deba comparecer en pleito como demandado o querellado, **el Presidente podrá comparecer a nombre de dichos órganos y presentar las acciones y defensas que estime procedentes**, seleccionando la representación legal que estime conveniente, previa consulta a la Junta.

31 LPRA sec. 1293b-4A. (Énfasis nuestro). Véase, además, *D.A.C.o. v. Junta Cond. Sandy Hills*, 169 DPR 568, 595 (2006).

Además, la Ley Núm. 104-1958 establece la presunción de que “el Presidente del condominio cuenta con la autorización del Consejo de Titulares para comparecer a nombre de este en los foros pertinentes”. *Íd.*

### C

Tal cual señala el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Municipio de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 DPR 743, 769 (2003), la doctrina de cosa juzgada, de origen romano, tenía base estatutaria en el Art. 1204 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3343<sup>15</sup>. Por ello, en nuestro acervo jurídico, la presunción de cosa juzgada se rige por los postulados del Derecho Civil. *Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc.*, 140 DPR 452, 464 (1996).

Así pues, conforme a la doctrina civilista y al precitado artículo del Código Civil, para que se active la presunción de cosa juzgada en otro juicio, “[...] es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquél 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.” Añade el Tribunal Supremo:

La doctrina está fundamentada 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. *Pérez v. Bauzá*, 83 D.P.R. 220, 225 (1961). El 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. *Pagán Hernández v. U.P.R.*, 107 D.P.R. 720, 732-33 (1978); *Mercado Riera v. Mercado Riera*, 100 D.P.R. 940, 950 (1972).

---

<sup>15</sup> El Código Civil de Puerto Rico, Ed. 1930, fue derogado efectivo el 28 de noviembre de 2020, por el Código Civil de Puerto Rico de 2020, Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020. Aunque la doctrina de cosa juzgada no está regulada en el Código Civil de 2020, como lo estuvo en el Código Civil de 1930, la misma se mantiene vigente conforme a la jurisprudencia. Por tanto, citamos el Código Civil de 1930, con el fin de explicar la doctrina de cosa juzgada.

*Municipio de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 DPR, a las págs. 769-770.

Basado en esos mismos propósitos, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido otra modalidad de la doctrina de cosa juzgada, en la que no resulta necesaria la identidad de las causas. Esta es la figura jurídica del impedimento colateral por sentencia. *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 DPR 753 (1981). Ella surte efecto cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y determina mediante sentencia válida y final. Como resultado, tal determinación es concluyente en un segundo pleito entre las mismas partes, aunque estén envueltas causas de acción distintas<sup>16</sup>. *Íd.*, a la pág. 762. Véase, además, *Vidal v. Monagas*, 66 DPR 622 (1946).

Cual citado, el Art. 1204 del Código Civil derogado exige la identidad entre las cosas, las causas y las personas de los litigantes. En primer lugar, 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 Yáñez*, 103 DPR 533, 535 (1975). Es decir, el objeto de una demanda.

En *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, el Tribunal Supremo, siguiendo la doctrina civilista, nos instruye a formularnos la siguiente pregunta para determinar si existe o no identidad de cosas: 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. *Íd.*, a las págs. 764-765.

En cuanto a la identidad de *causa*, esta se refiere a la razón o motivo de pedir; significa el fundamento u origen de las cuestiones planteadas y resueltas. *Íd.*, a la pág. 765. El requisito de identidad de causas se

---

<sup>16</sup> En el caso de *A & P Gen. Contractors*, el Tribunal Supremo reconoce que la figura del impedimento colateral por sentencia o *colateral estoppel by judgment* fue adoptada del derecho anglosajón. No obstante, también concluye que dicha figura es armonizable y debe ser tratada como una modalidad de la doctrina de cosa juzgada civilista. 110 DPR, a la pág. 763. Véase, además, lo apuntado por el Tribunal Supremo en el caso de *Martínez Díaz v. E.L.A.*, 182 DPR 580, 584-589 (2011), sobre el tema de la aplicación interjurisdiccional de la doctrina de cosa juzgada *vis à vis* la aplicación de la modalidad de impedimento colateral por sentencia.

constituye cuando la nueva acción esté como embebida en la primera o fuese consecuencia inseparable de la misma. *Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc.*, 140 DPR, a la pág. 464.

Con referencia al requisito de la identidad de las personas de los litigantes, el mismo se rige por la doctrina de la mutualidad. *Íd.*, a la pág. 465<sup>17</sup>. Ello implica que las partes litigantes deben haber sido las mismas en ambos pleitos, el original y el segundo, o se hallaren en una relación mutua. *Pol Sella v. Lugo Christian*, 107 DPR 540, 550 (1978).

Además, la doctrina de cosa juzgada es extensible a los procedimientos de naturaleza administrativa. *Mun. de San Juan v. Bosque Real*, 158 DPR, 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). En el caso que nos ocupa, se alude a la aplicabilidad de esta doctrina dentro de la misma agencia.

De ser aplicable, la doctrina de cosa juzgada surte en el ámbito administrativo el mismo efecto que en la esfera judicial. Esto es, que la sentencia dictada en un pleito anterior impide que se litiguen en un pleito posterior entre las mismas partes y sobre la misma causa de acción y cosas, las cuestiones ya litigadas y adjudicadas, y aquellas que pudieron haber sido litigadas y adjudicadas con propiedad en la acción anterior. *Íd.*, a las págs. 732-733.

Ahora bien, el Tribunal Supremo se ha negado a aplicar la doctrina de cosa juzgada de forma automática o de manera rígida. A modo ilustrativo, ha declinado aplicarla para evitar una injusticia o cuando se plantean consideraciones de interés público, aun cuando concurren los requisitos antes discutidos<sup>18</sup>. No obstante, ello no implica que las

---

<sup>17</sup> Véase, además, *Pol Sella v. Lugo Christian*, 107 DPR 540, 550 (1978); *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 DPR, a la pág. 762.

<sup>18</sup> Inclusive, el Tribunal Supremo ha caracterizado ese *interés público*, como “intereses públicos mayores”, que así lo ameriten. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 154 (2011); *Méndez v. Fundación*, 165 DPR 253, 268 (2005).

excepciones a su aplicación se van a aplicar liberalmente; por el contrario, las excepciones a la aplicación de la doctrina de cosa juzgada no se favorecen, pues se puede afectar la finalidad de las controversias adjudicadas y, por ende, el buen funcionamiento del sistema judicial. *P. R. Wire Products v. C. Crespo & Assoc.*, 175 DPR 139,152 (2008), que cita a *Parrilla v. Rodríguez*, 163 DPR 263, 271 (2004).

### III

Según expuesto, el recurrente arguye que el DACo erró al desestimar la *Querrela* por concluir que el señor Matías Echevarría no era la persona que ostentaba la facultad para representar al Consejo de Titulares del Condominio. Además, el recurrente aduce que el DACo erró al desestimar la acción por supuestamente constituir cosa juzgada.

Por su parte, la recurrida aduce que no existe relación contractual entre el recurrente y los señores José Bechara Fagundo, Nicolás Megwinoff y Befá Holding Corp., por estos no haber participado como partes en el otorgamiento de las quince (15) escrituras, en las cuales compareció North Shore Second, LLC, y los quince (15) compradores de las unidades que se revendieron.

También, la recurrida expone que el recurrente no perfeccionó el presente recurso conforme a derecho.

Analizados los hechos a la luz del derecho aplicable, confirmamos la determinación del DACo. Veamos.

En primer lugar, apuntamos que este Tribunal no puede sustituir el juicio o el criterio del DACo por el suyo, a menos que el ente administrativo haya actuado de manera arbitraria, ilegal, irrazonable o fuera del marco de los poderes que se le delegaron. Cónsono a lo anterior, al momento de ejercer nuestra función revisora, el criterio rector será la razonabilidad de la determinación recurrida.

De igual forma, las determinaciones de hechos de los organismos y las agencias administrativas tienen a su favor una presunción de regularidad y corrección que debe ser respetada mientras la parte que las

impugne no produzca evidencia suficiente para derrotarlas. Con esto en mente, discutimos el primer error señalado por el recurrente.

En síntesis, el recurrente alega que el presidente de la Junta de Directores, el señor Matías Echevarría, presentó la *Querella* a nombre del Consejo de Titulares del Condominio. El recurrente aduce que tiene legitimación activa, en su carácter personal, por tener un vínculo directo con North Shore Second, LLC, el cual surgió por la compraventa de su apartamento. Además, plantea que tiene legitimación activa como presidente del Consejo de Titulares al estar autorizado por este para presentar reclamaciones ante distintos foros.

Conforme al derecho antes expuesto, el Consejo de Titulares tiene personalidad jurídica propia, y será representada por el presidente de la Junta de Directores en cualquier acción judicial y en todo asunto que afecte a la comunidad<sup>19</sup>. A su vez, se presume que el presidente del condominio cuenta con la autorización del Consejo de Titulares para comparecer a nombre de este en los foros pertinentes<sup>20</sup>.

Surge de los documentos del apéndice que el señor Matías Echevarría es el titular de un apartamento del Condominio Paraíso Los Almendros, quien fuese electo como presidente de la Junta de Directores<sup>21</sup>. El señor Matías Echevarría presentó una *Querella* contra la recurrida ante el DACo el 27 de enero de 2022<sup>22</sup>. No obstante, en la determinación de hecho número nueve (9) de la *Resolución Sumaria*, el DACo determinó que el señor Matías Echevarría no incluyó al Consejo de Titulares del Condominio como querellante<sup>23</sup>.

Es importante destacar que este Tribunal no cuenta con la *Querella* por no haber sido incluida en el apéndice del recurso, por lo que

---

<sup>19</sup> 31 LPRa secs. 1293b y 1293b-4A. Véase, además, *D.A.Co. v. Junta Cond. Sandy Hills*, 169 DPR 568, 595 (2006).

<sup>20</sup> 31 LPRa sec. 1293b-4A.

<sup>21</sup> Véase, apéndice del recurso, a la pág. 50

<sup>22</sup> *Íd.*, a la pág. 3.

<sup>23</sup> *Íd.*

desconocemos cuáles fueron los reclamos instados y el remedio solicitado por el recurrente ante el DACo.

Tampoco surge del apéndice una orden o resolución del DACo, en la cual se incluyese al Consejo de Titulares en la querrela de autos. Tampoco surge del apéndice que el DACo hubiese aceptado al señor Matías Echevarría, presidente de la Junta de Directores, como representante del Consejo de Titulares.

En su *Moción de Reconsideración*, el recurrente expresó lo siguiente: “[...] DACO aceptó mi representación a favor del Consejo por lo que es un asunto de corrección de forma y no de sustancia que amerite la desestimación por falta de partes con legitimación activa para poder llevar a cabo un reclamo”<sup>24</sup>. El recurrente, anejo a esta moción un documento para sustentar la alegación antes expuesta. Aun así, el recurrente no proveyó dicha prueba para evidenciar que, en efecto, el DACo había aceptado su representación a favor del Consejo de Titulares.

Ante la falta de evidencia sustancial que demuestre que la *Querrela* fue presentada por el señor Matías Echevarría en su capacidad de presidente de la Junta de Directores y en representación del Consejo de Titulares, y no en su carácter personal, otorgamos deferencia a la determinación del DACo. Concluimos que el DACo actuó correctamente al desestimar la *Querrela* por no haberse incluido al Consejo de Titulares como parte querellante. El recurrente no nos colocó en posición de ejercer nuestra función revisora. Esto, pues el recurrente no presentó evidencia sustancial que demostrase que el DACo incidió en su determinación.

En el segundo señalamiento de error, el recurrente plantea que no procede aplicar la doctrina de cosa juzgada en el caso ante nos, ya que la *Resolución* del 28 de octubre de 2021, notificada el 1 de noviembre de 2021, la cual se menciona en la *Resolución Sumaria*, es nula.

El recurrente aduce que la *Resolución* previa es nula porque no se cumplió con el debido proceso de ley al no haberse notificado

---

<sup>24</sup> Véase, apéndice del recurso, a la pág. 9.

adecuadamente a todos los condóminos y a la nueva Junta de Directores del Condominio. Además, el recurrente arguye que la mencionada resolución es nula por no haberse traído a partes indispensables en las querellas consolidadas. Ante esto, el recurrente alega que, al ser nula la *Resolución*, no aplica la doctrina de cosa juzgada a la controversia planteada en la querella de autos.

En la *Resolución* previa relacionada con las cuatro (4) querellas consolidadas, el DACo ordenó el cierre y archivo de estas por haberse efectuado el traspaso de la administración del Condominio al seleccionarse la Junta de Directores. El DACo basó su determinación en una declaración jurada, la cual evidenció la selección de la Junta de Directores. De esta forma, el DACo determinó que la administración del Condominio ya estaba en manos del Consejo de Titulares<sup>25</sup>.

De otra parte, en la *Resolución Sumaria*, el DACo aplicó la doctrina de cosa juzgada e impedimento colateral por sentencia a la controversia planteada en la *Querella*. El DACo consignó que había ordenado el cierre y archivo de las cuatro (4) querellas consolidadas incoadas contra la recurrida, y que en ellas se debió haber incluido al Consejo de Titulares como querellante, toda vez que eran reclamos relacionados con la querella de autos<sup>26</sup>.

Además, el DACo determinó que los asuntos planteados en la presente querella debieron haber sido traídos y litigados en las querellas consolidadas, las cuales fueron adjudicadas y archivadas mediante la *Resolución* final del 28 de octubre de 2021. Asimismo, el DACo expresó que el recurrente pretendía re litigar asuntos previamente adjudicados por la agencia administrativa<sup>27</sup>.

Conforme al derecho antes reseñado, la doctrina de cosa juzgada surte en el ámbito administrativo el mismo efecto que en la esfera judicial.

---

<sup>25</sup> Véase, apéndice del recurso, a la pág. 24

<sup>26</sup> *Íd.*, a la pág. 4.

<sup>27</sup> *Íd.*, a las págs. 4-5.



Es decir, la sentencia dictada en un pleito anterior impide que se litiguen en un pleito posterior entre las mismas partes y sobre la misma causa de acción y cosas, las cuestiones ya litigadas y adjudicadas, y aquellas que pudieron haber sido litigadas y adjudicadas con propiedad en la acción anterior<sup>28</sup>.

En el presente caso, no surge del apéndice del recurso copia de las cuatro (4) querellas consolidadas, ni copia de la querella de autos. En ese sentido, el recurrente no ha puesto a este Tribunal en posición de resolver contrario a la determinación del DACo. El recurrente tenía el deber de colocar a este Tribunal en posición de conceder el remedio solicitado<sup>29</sup>.

Así pues, basados en la deferencia y razonabilidad que merecen las determinaciones administrativas, y ante la falta de evidencia que pruebe lo contrario, nos abstenemos de intervenir en la determinación del DACo.

#### IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos, **confirmamos** la *Resolución Sumaria* emitida el 13 de marzo de 2023, notificada al día siguiente, por el Departamento de Asuntos del Consumidor.

Notifíquese.

Lo acordó el Tribunal y lo certifica la secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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

---

<sup>28</sup> *Pagán Hernández v. U.P.R.*, 107 DPR, a las págs. 732-733.

<sup>29</sup> *Morán v. Martí*, 165 DPR, a la pág. 366.