Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel XII

| | | |
|---|---|---|
| CHANA BEN TOLITA UZON<br>Apelante<br><br>v.<br><br>VERDE, LLC; GARDENIA HOTEL PARTNERS, LLC (antes Verde Hotel Partners, LLC)<br>Apelados | TA2026AP00679 | Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina<br><br>Caso Núm. CA2025CV02082<br><br>Sobre: Solicitud para hacer valer Resolución emitida por el DACo |

Panel integrado por su presidente, el Juez Candelaria Rosa, el Juez Adames Soto y el Juez Campos Pérez

Adames Soto, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de septiembre de 2026.

Comparece la Sra. Chana Ben Tolila Uzon t/c/c/ Chana Cohen (señora Cohen o parte apelante), mediante *Escrito de Apelación*, solicitando que revoquemos una *Sentencia* emitida el 19 de marzo de 2026, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (TPI). Mediante el referido dictamen, el foro de instancia declaró *Con Lugar* una *Moción de Desestimación* con perjuicio al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.10.2, instada por Gardenia Hotel Partners LLC (Gardenia), y ordenó a la parte apelante a pagar la suma de $3,000.00 dólares en concepto de honorarios de abogado por temeridad.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, procede revocar el dictamen recurrido.

**I. Resumen del tracto procesal**

Conviene iniciar este recuento procesal indicando que, entre las partes comparecientes se han generado varias reclamaciones, algunas ante

los tribunales y otras ante el Departamento de Asuntos al Consumidor (DACo). Asimismo, es menester señalar que, esta es la tercera ocasión en la cual este Tribunal recibe un recurso relacionado a la controversia de título.[1] Dado a lo anterior, incorporamos por referencia la relación de hechos esgrimida en los casos previos, y nos limitaremos a detallar aquellos hechos pertinentes al presente recurso.

La presente reclamación tuvo su génesis el 26 de junio de 2025, cuando la señora Cohen instó *Demanda para Hacer Cumplir Resolución del DACo Declarando Nulo el Contrato de Acceso* contra Verde, LLC. (Verde) y Gardenia (parte apelada), en virtud de su titularidad sobre varios apartamentos en el Condominio ESJ Towers (Condominio). Lo anterior, de conformidad con una *Resolución* emitida por DACo el 28 de agosto de 2024, mediante la cual declaró *Ha Lugar* la *Querella* presentada con el alfanumérico C SAN 2019 0004918, contra el Sr. Keith St. Clair (señor St. Clair)[2] y la Junta de Directores del Condominio.

Los hechos que dieron lugar a la determinación allegada por DACo, giran en torno a un "Access and Use Agreement" (Contrato de Acceso) suscrito por el entonces presidente de la Junta de Directores del Condominio, el señor St. Clair, a favor de Verde y, su sucesora en derecho, Gardenia. Lo que antecede, con el propósito de darle acceso a la corporación a los predios del Condominio. Según alegado, el referido contrato fue firmado únicamente por el señor St. Clair, quien compareció en representación de ambas partes contratantes, es decir, como presidente de la Junta de Directores y como presidente de Verde. En igual fecha, los miembros de la Junta de Directores firmaron un acuerdo intitulado "Unanimous Written Consent of the Members of the Board of Admininstration ESJ Towers Condominium" (Consentimiento) mediante el cual adoptaron y aprobaron el referido Contrato de Acceso. Según

[1] El primer recurso de apelación fue presentado en el alfanumérico KLAN202400854. El segundo recurso, de *certiorari,* fue presentado en el alfanumérico TA2025CE00045.
[2] El señor St. Clair falleció en septiembre de 2023.

señalado, el señor St. Clair y la Junta de Directores venían obligados a obtener el consentimiento unánime del Consejo de Titulares, previo a otorgar el Contrato de Acceso y el Consentimiento, requisito que no fue satisfecho.

Conforme lo alegado, el 23 de mayo de 2019, la apelante advino en conocimiento de la existencia del Contrato de Acceso e instó la *Querella* ante DACo, solicitando que se declarase nulo e inválido el acuerdo, ante la ausencia de consentimiento por parte del Consejo de Titulares para su aprobación, ya que el mismo no constaba en Escritura Pública según requerido para su válida constitución. Surge de la determinación emitida por el foro administrativo que, el Contrato de Acceso fue declarado nulo. Asimismo, el foro administrativo realizó las siguientes determinaciones de hechos:

1. Los querellantes son titulares del Condominio ESJ Towers, el cual se encuentra sometido al régimen de propiedad horizontal.

2. Las controversias presentadas en las diversas querellas han advenido académicas, excepto lo relacionado al contrato otorgado por el entonces presidente del Consejo de Titulares autorizando una entrada a Verde, LLC.

3. La parte querellada acepta que la asamblea celebrada el 14 de junio de 2019 se eligió la Junta de Directores conforme a derecho y se cumplió con el requisito del 20% para convocarla.

4. El 26 de enero de 2017, el entonces presidente de la Junta de Directores, Keith St. Clair, firmó en representación del Consejo de Titulares un contrato donde otorgaba acceso y uso de un área de rodaje a Verde, LLC. Además, conllevaba derribar parte de un muro que se encuentra entre ambas propiedades, abriendo un acceso donde no existía ni era contemplado en los planos o la escritura matriz del inmueble.

5. El Sr. St. Clair compareció en la firma del contrato en representación de ambas partes contratantes, es decir en representación del Condominio ESJ Towers y Verde, LLC.

6. El acuerdo para el uso y acceso a la vía perteneciente al Condominio ESJ Towers nunca fue llevado ante el

Consejo de Titulares para su aprobación. El área objeto de la contratación es una comunal.

7. El 24 de agosto de 2022, el Consejo de Titulares se reunió en asamblea extraordinaria. Entre los asuntos discutidos por el Consejo de Titulares se encontraba la ratificación o rechazo al contrato suscrito por el antiguo presidente de la Junta de Directores y Verde, LLC. Mediante votación unánime, el Consejo de Titulares del Condominio ESJ Towers, determinó no ratificar el contrato.

8. El contrato suscrito por el Sr. Keith Claire y Verde, LLC, concediéndole acceso al área del Condominio ESJ Towers, es nulo.[3]

En virtud de lo anterior, la señora Cohen solicitó al foro de instancia que pusiese en vigor dicha *Resolución*, haciendo valer la nulidad del contrato de acceso otorgado a favor de Verde y Gardenia.

Por su parte, el 4 de septiembre de 2025, Gardenia instó *Moción de Desestimación de Gardenia Hotel Partners, LLC*. En apretada síntesis, adujo que, por tercera ocasión, la apelante acudía ante el foro de instancia solicitando que se declarase nulo el Contrato de Acceso. Sostuvo que, en la primera ocasión, presentado en el alfanumérico CA2021CV00666 (Caso de 2021), Verde recurrió al tribunal de instancia para vindicar sus derechos bajo el Contrato de Acceso mediante solicitud de interdicto posesorio y, pese a la oposición de la apelada, la corporación prevaleció. Esbozó que, en la segunda ocasión, presentado en el alfanumérico CA2023CV01159 (Caso de 2023), el foro primario desestimó la reclamación de la apelante, determinando que la causa de acción se encontraba prescrita al amparo del Artículo 42 (c) de la antigua Ley Núm. 103 de 5 de abril de 2003, según enmendada, conocida como la *Ley de Condominios de Puerto Rico*, 31 LPRA sec. 1293f, vigente al momento de los hechos. Manifestó que, en esa ocasión, el Consejo de Titulares -en ese momento presidido por la señora Cohen- apeló la decisión ante este Tribunal de Apelaciones bajo el caso identificado con alfanumérico KLAN202400854, en el cual esta *Curia* confirmó el dictamen emitido por el foro de instancia.

---

[3] *Resolución de DACo*, Entrada Núm. 1 en SUMAC-TPI, Anejo 3, págs. 1-2.

Arguyó que, pese a lo anterior, la apelante insiste en su reclamo de nulidad invocando una *Resolución* emitida por el DACo en la cual ni Verde ni Gardenia fueron partes. Por lo cual, adujo que dicha resolución era nula por falta de partes indispensables. A tenor, solicitó al tribunal de instancia que desestimase la demanda de epígrafe y le impusiese a la apelante una sanción monetaria por concepto de temeridad.

En reacción a lo anterior, el 10 de octubre de 2025, la apelante instó *Oposición a Moción de Desestimación Presentada por Gardenia Hotels Partners, LLC*. Arguyó que, el 10 de mayo de 2019, instó una demanda en solicitud de Sentencia Declaratoria presentada en el alfanumérico CA2019CV01639 (Caso de 2019). Sostuvo que, bajo esa reclamación, el foro de instancia emitió *Sentencia* el 28 de junio de 2019 declarando *Con Lugar* una *Moción de Desestimación* instada por Verde. Señaló que, mediante la referida moción, la propia corporación afirmó que DACo era el foro con jurisdicción para pasar juicio sobre las alegaciones de nulidad del Contrato de Acceso. A tenor, solicitó que se declarase *Sin Lugar* la desestimación solicitada.

Posteriormente, el tribunal de instancia celebró una *Vista Argumentativa* el 4 de febrero de 2026. Luego, ante la incomparecencia de Verde y a solicitud de la parte apelada, el 18 de febrero de 2026, el TPI notificó *Orden* anotando su rebeldía. Evaluados los argumentos de ambas partes, el 19 de marzo de 2026, el foro primario notificó *Sentencia*. Mediante su dictamen, el TPI determinó que, según surgía de la *Resolución* de DACo, ni Gardenia ni Verde fueron partes querelladas en el pleito ante el foro administrativo. Asimismo, añadió que, las partes ante DACo eran el señor St. Clair y el Consejo de Titulares, los cuales no fueron acumulados como partes en la presente reclamación. De conformidad con lo anterior, el tribunal realizó varias determinaciones, a saber: concluyó que la *Resolución* de DACo no le era aplicable a la parte apelada; declaró *Con Lugar* la desestimación solicitada por falta de jurisdicción sobre los querellados ante

el foro administrativo y, ordenó a la apelante realizar un pago por la suma de $3,000.00 en concepto de honorarios de abogado por temeridad.

Inconforme, el 6 de abril de 2026, la apelante instó *Solicitud de Reconsideración*. Por su parte, el 6 de mayo de 2026, Gardenia instó *Oposición de Gardenia a Moción de Reconsideración de la Demandante.* Conforme lo anterior, el 28 de mayo de 2026, el tribunal de instancia notificó *Resolución Interlocutoria* declarando *No Ha Lugar* la reconsideración solicitada.

Aún inconforme, el 29 de junio de 2026, la apelante acudió ante nosotros, mediante *Escrito de Apelación* señalando la comisión de los siguientes errores:

> **PRIMER ERROR:** ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO APLICAR LA DOCTRINA DE ACTOS PROPIOS Y LA PROHIBICIÓN DE *VENIRE CONTRA FACTUM*, AL PERMITIR QUE GARDENIA, QUIEN ACTIVAMENTE INVOCÓ LA JURISDICCIÓN EXCLUSIVA DEL DACo PARA DESPLAZAR LA CONTROVERSIA AL FORO ADMINISTRATIVO, AHORA PRETENDA INVALIDAR LA RESOLUCIÓN DE DICHO FORO ALEGANDO SU PROPIA AUSENCIA EN EL PROCEDIMIENTO, EN ADICION A QUE LE ES APLICABLE LA DOCTRINA DE COSA JUZGADA EN CUANTO A SU CONTENCION DE ATACAR LA JURISDICCION DEL DACo.
>
> **SEGUNDO ERROR:** ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE VERDE, LLC Y GARDENIA HOTEL PARTNERS, LLC ERAN PARTES INDISPENSABLES EN EL PROCEDIMIENTO ANTE EL DACo, IGNORANDO LOS LÍMITES JURISDICCIONALES DE DICHO FORO ADMINISTRATIVO Y LA NATURALEZA DE LA CONTROVERSIA ADMINISTRATIVA ADJUDICADA.
>
> **TERCER ERROR:** ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DESESTIMAR CON PERJUICIO LA DEMANDA EN LUGAR DE CONCEDER OPORTUNIDAD PARA ACUMULAR A LAS PARTES ORIGINALMENTE OMITIDAS, LO QUE CONSTITUYE UN ERROR MANIFIESTO EN LA APLICACIÓN DE LA DOCTRINA DE PARTE INDISPENSABLE BAJO LA REGLA 16 Y LA JURISPRUDENCIA APLICABLE.
>
> **CUARTO ERROR:** ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL IGNORAR QUE LA RESOLUCIÓN DEL DACo DEL 28 DE AGOSTO DE 2024 ES FINAL Y FIRME, Y QUE EL PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN JUDICIAL DE UNA ORDEN ADMINISTRATIVA NO PUEDE

> CONVERTIRSE EN UN ATAQUE COLATERAL A LA MISMA.
>
> **QUINTO ERROR:** ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL IMPONER HONORARIOS DE ABOGADO POR TEMERIDAD EN CONTRA DE LA APELANTE, CUANDO ÉSTA ACTUÓ EN CONFORMIDAD CON LAS INSTRUCCIONES DEL PROPIO FORO JUDICIAL Y ANTE UNA CONTROVERSIA JURÍDICA COMPLEJA CON PLANTEAMIENTOS DE BUENA FE.

Por su parte, el 29 de julio de 2026, Gardenia compareció mediante *Alegato de Gardenia Hotel Partners, LLC*. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, disponemos del recurso ante nuestra consideración.

## I. Exposición de Derecho

### A. Desestimación bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, autoriza a la parte contra la cual se presente una alegación a presentar una moción de desestimación por los fundamentos siguientes: falta de jurisdicción sobre la materia; falta de jurisdicción sobre la persona; insuficiencia del emplazamiento; insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento; dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio, y dejar de acumular una parte indispensable. *Cobra Aquisitions v. Mun. Yabucoa et al.*, 210 DPR 384, 396 (2022); *Conde Cruz v. Resto Rodríguez et al.*, 205 DPR 1043, 1066 (2020).

Cuando se considera una moción de desestimación al amparo de esta regla, los tribunales tienen que tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y considerarlos de la forma más favorable para la parte demandante. *Cobra Aquisitions v. Mun. Yabucoa et al.,* supra; *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. First Bank*, 193 DPR 38, 49 (2015); *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 DPR 1033, 1049 (2013). Ello, debido a que lo que se ataca es un vicio intrínseco de la demanda, no los hechos aseverados. R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., San Juan, Ed.

LexisNexis, 2010, pág. 269. Para que proceda una moción de desestimación, el Tribunal debe convencerse de forma certera que "el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de [D]erecho que se pudiere probar en apoyo a su reclamación, aun interpretando la demanda lo más liberalmente a su favor". *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. First Bank*, supra, pág. 49, citando a *Ortiz Matías et al. v. Mora Development*, 187 DPR 649, 654 (2013).

**B. Falta de parte indispensable**

Como es sabido, la acumulación indispensable de partes está regulada por la Regla 16 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 16. Una parte indispensable es aquella persona cuyos derechos e intereses podrían quedar destruidos o inevitablemente afectados por una sentencia dictada, estando esta persona ausente del litigio. *Pérez Rosa v. Morales Rosado,* 172 DPR 216, 222-223 (2007); *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter*, 169 DPR 643, 665 (2006); *Romero v. S.L.G. Reyes*, 164 DPR 721, 733 (2005). A estos efectos, la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 16.1, del orden procesal estatuye que toda persona que tuviere un interés común, sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se hará formar parte del pleito, ya sea como parte demandante o demandada, según corresponda. Esta regla aspira evitar que el ausente sea privado de su propiedad sin un debido proceso de ley y "que el remedio adjudicado sea completo". *Romero v. S.L.G. Reyes*, supra, págs. 733-734.

Ese *interés* al que hace referencia la regla no es cualquier interés en el pleito, sino que debe ser "de tal orden que impid[a] la confección de un derecho sin afectar los derechos de la persona ausente". *Pérez Rosa v. Morales Rosado,* supra, pág. 223. Se trata, pues, de un interés real e inmediato, no futuro, y no de meras especulaciones. *Torres v. Alcalde Mun. de Carolina,* 135 DPR 108, 121 (1994). Es importante determinar si el tribunal podrá hacer justicia y conceder un remedio final y completo sin

afectar los intereses del ausente. *Romero v. S.L.G. Reyes*, supra, págs. 732-733.

En ausencia de una parte indispensable, el tribunal carece de jurisdicción para adjudicar las controversias ante sí. *Colón Negrón et al. v. Mun. Bayamón*, 192 DPR 499, 511 (2015); *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR 667, 677-678 (2012). Por ello, no es válida una sentencia dictada sin que se incluya a una persona que reúna los requisitos de parte indispensable. *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 859 (1991). Debido a lo anterior, el reclamo de falta de parte indispensable es privilegiado e irrenunciable, por lo que puede ser presentado en cualquier etapa procesal o *sua sponte* por los tribunales. *Romero v. S.L.G. Reyes*, supra, pág. 733. Si en efecto la primera instancia judicial reconoce "que está ausente una parte indispensable, se debe desestimar la acción". *Romero v. SLG Reyes,* supra*,* pág. 734.

Sin embargo, el alto foro ha pautado que **la desestimación bajo el fundamento de falta de parte indispensable no tiene el efecto de una adjudicación en los méritos, ni el de la doctrina de cosa juzgada.** *Íd.* Asimismo, pese a que la falta de parte indispensable es motivo para desestimar una reclamación, **a solicitud de parte interesada, el Tribunal puede conceder la oportunidad de traer al pleito a la parte originalmente omitida, siempre y cuando pueda adquirir jurisdicción sobre ella**. (Énfasis suplido). *Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 DPR 743, 757 (2003). Al respecto, el Tribunal Supremo ha expresado que "**[m]ientras esté presente la posibilidad de traer a esa parte al pleito, no procederá la desestimación, sino que se concederá la oportunidad de incluir a dicha parte en el proceso**". (Énfasis nuestro). *Cirino González v. Adm. Corrección et al.*, 190 DPR 14, 47 (2014), citando a J.A. Echevarría Vargas*, Procedimiento Civil puertorriqueño*, San Juan [ed. del autor], 2012, págs. 68-69.

**C. Procedimiento de ejecución de órdenes administrativas**

Es norma reiterada que las agencias administrativas carecen del poder coercitivo que tienen los tribunales para exigir el cumplimiento de órdenes y resoluciones. *Srio. D.A.C.O. v. Comunidad San Jose, Inc.*, 130 DPR 782, 795 (1992). La Junta de Directores de un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal puede presentar en los tribunales una petición para obligar el cumplimiento de una orden o resolución emitida por la agencia administrativa. *Junta Dir. Cond. Montebello v. Fernández*, 136 DPR 223, 231–232 (1994). Este procedimiento de ejecución de orden no debe ser confundido con el procedimiento de revisión judicial. *Ind. Cortinera Inc. v. P.R. Telephone Co.*, 132 DPR 654, 664 (1993).

Durante la revisión judicial, el tribunal revisa la determinación de la agencia administrativa mientras que, **en la ejecución de orden, este implanta la determinación administrativa una vez adviene final y firme, sin pasar juicio sobre su corrección.** (Énfasis nuestro). *Ind. Cortinera Inc. v. P.R. Telephone Co.,* supra. A pesar de esta facultad de los tribunales, **el proceso de ejecución de una orden o resolución administrativa no debe convertirse en un ataque colateral a la decisión ni en un método alterno de revisión judicial.** (Énfasis nuestro.) *Ortiz Matias v. Mora Development*, supra, pág. 657.

**D. Honorarios por temeridad**

Es sabido que la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1 (d), concede a los tribunales la facultad de imponer el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado, cuando una parte o su abogado han actuado con temeridad o frivolidad durante el proceso litigioso. El propósito principal de esta regla es establecer una penalidad a un litigante perdidoso que, por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte a innecesariamente asumir molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito, afectando a su vez el buen funcionamiento y

la administración de la justicia. *Meléndez Vega v. El Vocero de PR,* 189 DPR 123, 212 (2013); *Vega v. Luna Torres*, 126 DPR 370, 375 (1990). Por tanto, a tenor con referida regla, si el Tribunal de Primera Instancia determina que hubo temeridad, es obligatorio imponer honorarios. *P.R. Oil v. Dayco*, 164 DPR 486, 511 (2005).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que el concepto de temeridad es amplio. *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267, 334 (1998). Dicha conducta temeraria ha sido descrita como aquella que "prolonga innecesariamente o que obliga que la otra parte incurra en gestiones evitables." *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 DPR 476, 504 (2010). Algunos ejemplos de conducta temeraria que han sido reconocidos son: (1) contestar una demanda y negar responsabilidad total, aunque se acepte posteriormente; (2) defenderse injustificadamente de la acción; (3) creer que la cantidad reclamada es exagerada y que sea esa la única razón que se tiene para oponerse a las peticiones del demandante sin admitir francamente su responsabilidad, pudiendo limitar la controversia a la fijación de la cuantía a ser concedida; (4) arriesgarse a litigar un caso del que se desprendía prima facie su responsabilidad, y (5) negar un hecho que le conste es cierto a quien hace la alegación. *P.R. Oil v. Dayco*, supra. *Blas v. Hosp. Guadalupe*, *supra*, págs. 335-336.

Sin embargo, la imposición de honorarios de abogados no opera de forma automática, pues el hecho de que una parte prevalezca en un pleito no es óbice para la concesión de estos. No puede penalizarse a un litigante que utiliza las vías judiciales para vindicar un derecho por el simple hecho de no haber prevalecido en su acción. *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, *supra*; *Santos Bermúdez v. Texaco P.R., Inc.*, 123 DPR 351, 355 (1989). Igual resultado se impone cuando la parte concernida responde a lo que resulta ser una apreciación errónea del derecho o una desavenencia honesta en cuanto a la aplicación del Derecho, especialmente cuando no

existan precedentes vinculantes. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.*, 185 DPR 880, 926 (2012).

Por último, cabe mencionar que solo se intervendrá con la determinación de temeridad por parte del TPI si media un claro abuso de esa discreción. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.,* supra, pág. 926; *Andamios de P.R. v. Newport Bonding*, 179 DPR 503, 520 (2010).

**II. Aplicación del Derecho a los hechos**

En la causa presente, la señora Cohen nos solicita que revisemos la procedencia de una desestimación con perjuicio sobre su solicitud para hacer valer una *Resolución* emitida por DACo. Mediante su petitorio, la apelante imputa al foro de instancia la comisión de cinco errores. Sin embargo, previo a abordar los señalamientos de error planteados, resulta necesario delimitar el alcance y contenido de la *Resolución* emitida por DACo, toda vez que ello permitirá establecer el marco dentro del cual debe examinarse la controversia ante nuestra consideración.

Según surge de la resolución emitida por DACo el 28 de agosto de 2024, y luego de celebrada la correspondiente vista administrativa, el foro administrativo determinó que el contrato suscrito por el señor St. Claire, objeto de la presente controversia, **era nulo**.[4] Cónsono con lo resuelto por DACo, nuestro Máximo Foro ha determinado que es nulo el contrato que ceda derechos sobre el uso de los elementos comunes a un tercero ajeno al régimen de propiedad horizontal sin el consentimiento unánime de los titulares, ya que ello constituye un acto de administración que altera su uso y destino. *Rivera Rodríguez v. Junta Dir. I y II*, 173 DPR 475, 494 (2008). La consecuencia jurídica de dicha determinación administrativa es que, según establecido por nuestro Tribunal Supremo, "**todo contrato nulo es inexistente en Derecho desde el momento mismo en que se otorga y, por lo tanto, nunca genera consecuencias de ley.**" *Pérez Mercado v. Martínez Rondón,* 130 DPR 134, 150 (1992). Así,

[4] *Resolución*, Entrada Núm. 1 en SUMAC-TPI, Anejo 3, pág. 3-4.

si el Contrato de Acceso fue declarado nulo, el derecho de acceso que Gardenia pretendía derivar de dicho acuerdo nunca nació a la vida jurídica y, por consiguiente, no es oponible.

Establecido lo anterior, corresponde examinar el *primer* señalamiento de error, mediante el cual la apelante cuestiona si Gardenia, en la etapa de ejecución judicial de una resolución administrativa, puede atacar la jurisdicción del DACo y los efectos de su determinación. La apelante enfatiza que fue la propia parte quien, en el Caso de 2019, solicitó activamente la desestimación del pleito judicial bajo el fundamento de que DACo ostentaba jurisdicción exclusiva sobre la controversia. Por su parte, Gardenia sostiene que el referido pleito nada tuvo que ver con el Contrato de Acceso y que, entre el tribunal de instancia y la agencia administrativa, existe jurisdicción concurrente.

De entrada, es menester señalar que el Contrato de Acceso formó parte de los hechos materiales esbozados en la *Sentencia* del TPI en el Caso del 2019.[5] Más aún, a solicitud de la parte apelada y en consideración a la existencia del referido contrato, la demanda fue desestimada por falta de jurisdicción sobre la materia, ya que el tribunal de instancia determinó que DACo era el foro con jurisdicción primaria y exclusiva para dilucidar si procedía o no la anulación del Contrato de Acceso por ser un acuerdo que realizó la Junta de Directores del Condominio.

Contrario a lo alegado por Gardenia, el foro de instancia señaló que "ESJ, Verde y el Consejo de Titulares solicitan que este Tribunal desestime ambas Solicitudes debido a que este foro carece de jurisdicción sobre la materia, ya que la Ley de Condominios y su Reglamento expresamente disponen que el [DACo] es el foro con jurisdicción exclusiva".[6]

Conforme lo solicitado por la corporación, el foro primario desestimó la acción y determinó que: "el uso del acceso y facilidades accesorias al Condominio por parte de Verde fue uno avalado por la Junta de Directores

[5] *Sentencia*, Entrada Núm. 19 en SUMAC-TPI, pág. 5. (CA2019CV01639).
[6] *Íd.*, a la pág. 2.

según acreditado por los documentos titulados "Unanimous Written Consent of the Members of the Board of Administration ESJ Towers Condominium" y "**Access and Use Agreement**" [...] Por tanto, **dicha acción es una que le compete exclusivamente a DACo**."[7] (Énfasis nuestro). Lo anterior, en virtud del Artículo 42 de la Ley de Condominios, *supra*, y la sección 26 del Reglamento sobre Condominios, Reglamento Núm. 6728, Departamento de Estado, promulgado el 26 de noviembre de 2003, vigentes al momento de los hechos.

Ante este cuadro fáctico, cobra particular importancia la prohibición de *venire contra factum* o de "ir contra los propios actos" que forma parte nuestro ordenamiento jurídico y está cimentada en la necesidad de proceder con buena fe en "el desenvolvimiento de las relaciones jurídicas, el ejercicio de los derechos y el cumplimiento de las obligaciones". *Int. General Electric v. Concrete Builders*, 104 DPR 871, 876-877 (1976); Artículo 15, Código Civil, 31 LPRA sec. 5334. Por ello "[l]a conducta contradictoria no tiene lugar en el campo del Derecho, y debe ser impedida". *Íd.*, pág. 877.

A la luz de esta doctrina, resulta jurídicamente inconsistente y contradictorio que la parte apelada, luego de haber promovido y obtenido la desestimación del Caso de 2019 en la esfera judicial, pretenda ahora cuestionar la jurisdicción administrativa que ella misma invocó. La secuencia procesal descrita demuestra que la propia parte reconoció la autoridad de DACo para adjudicar la controversia. Por consiguiente, no puede ahora asumir una posición procesal incompatible con la que previamente sostuvo y de la cual obtuvo un beneficio. Particularmente, cuando ya el foro primario había resuelto que correspondía a DACo dilucidar la validez del Contrato de Acceso. Así pues, resolvemos el primer señalamiento de error a favor de la apelante.

Mediante el *segundo* y *cuarto* señalamiento de error, la señora Cohen nos solicita que evaluemos, por una parte, la determinación del foro de

---

[7] *Sentencia*, Entrada Núm. 19 en SUMAC-TPI, pág. 12. (CA2019CV01639).

instancia en cuanto a que Verde y Gardenia constituían partes indispensables ante DACo, considerando los límites de la jurisdicción administrativa y la naturaleza de la controversia adjudicada y, por otra, que el procedimiento de ejecución judicial de una orden administrativa no puede convertirse en un ataque colateral a la misma. En este extremo, también le asiste la razón.

Ciertamente, la Regla 16.1 de Procedimiento Civil, *supra*, define como partes indispensables a "[l]as personas que tengan un interés común **sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia**". De entrada, es menester señalar que, tanto Gardenia como Verde son terceros ajenos al régimen de propiedad horizontal. Asimismo, subrayamos que la propia parte apelada reconoció la autoridad de DACo para adjudicar la controversia.

Dicho lo anterior, la controversia ante el foro administrativo no requería adjudicar un derecho independiente de estos terceros sobre el elemento común. Más bien, el asunto litigioso se circunscribía a determinar si la Junta de Directores estaba facultada para conceder contractualmente el acceso y uso de un elemento común a un tercero sin observar los requisitos exigidos por la Ley de Condominios. En ese sentido, la participación de la parte apelada en el procedimiento administrativo no alteraba la naturaleza ni el alcance de la controversia sometida ante la consideración de DACo. Además, ante la inobservancia de los requisitos legales por parte de la Junta, el contrato no podía generar válidamente el derecho de uso y acceso que la parte apelada aduce ostentar.

Por otro lado, la jurisdicción conferida al DACo en materia de condominios se circunscribe a las controversias que surjan entre un titular y el Consejo de Titulares, la Junta o el Administrador. Dicha jurisdicción "[n]o se extiende a toda posible causa de acción dimanante de un condominio sometido al régimen de propiedad horizontal." *Consejo Cond. Plaza del Mar v. Jetter,* 169 DPR 643, 662 (2006). Por tanto, la mera

relación de una controversia con un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal no basta, por sí sola, para conferir jurisdicción a la agencia sobre cualquier parte.

Además, debemos resaltar que el foro de instancia, mediante la Sentencia emitida en el Caso de 2019, expresó que "la única acción que procede en contra de Verde es una de daños y perjuicios ante el Tribunal de Primera Instancia. Sin embargo, dicha acción es de carácter y naturaleza supletoria, ya que depende precisamente, entre otras cosas, de lo que se dilucide y se resuelva en su día en el procedimiento ante DACo impugnando la actuación de la Junta de Directores del Condominio."[8] Por tanto, la expresión del tribunal de instancia reconoció que, pese a que el foro administrativo carecía de jurisdicción sobre Verde o Gardenia, esto no limitaba su jurisdicción para resolver la controversia sobre la validez de la actuación de la Junta.

De otra parte, nuestro ordenamiento jurídico ha delimitado una distinción a dos instancias, y es que, durante la revisión judicial, el tribunal revisa la determinación de la agencia administrativa mientras que, **en la ejecución de orden, este implanta la determinación administrativa una vez adviene final y firme, sin pasar juicio sobre su corrección**. *Ind. Cortinera Inc. v. P.R. Telephone Co.*, supra. Cónsono con lo anterior, nuestro Máximo Foro ha determinado que **el proceso de ejecución de una orden o resolución administrativa no debe convertirse en un ataque colateral a la decisión ni en un método alterno de revisión judicial**. (Énfasis nuestro). *Ortiz Matias v. Mora Development*, supra.

Por tanto, cualquier planteamiento dirigido a la validez de la Resolución, la ausencia de partes o a la jurisdicción de la agencia administrativa debía plantearse mediante el mecanismo de revisión judicial y dentro del término dispuesto por ley. Una vez advino final y firme la

[8] *Sentencia*, Entrada Núm. 19 en SUMAC-TPI, pág. 12. (CA2019CV01639).

determinación administrativa, el procedimiento de ejecución judicial no constituye el cause adecuado para impugnar, por vía colateral, su validez, jurisdicción o efectos. Permitir lo contrario desvirtuaría la finalidad del procedimiento de ejecución y convertiría este en un mecanismo para relitigar una controversia ya adjudicada. En consecuencia, concluimos que ambos errores fueron cometidos.

Mediante el *tercer* señalamiento de error, la apelante cuestiona que se desestimase la demanda con perjuicio pese a que no se le concedió oportunidad de acumular las partes indispensables conforme a la Regla 16 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia aplicable. Le asiste la razón.

Según expusimos previamente en nuestra exposición doctrinal, pese a que la falta de parte indispensable es motivo para desestimar una reclamación, **a solicitud de parte interesada, el Tribunal puede conceder la oportunidad de traer al pleito a la parte originalmente omitida, siempre y cuando pueda adquirir jurisdicción sobre ella.** (Énfasis suplido). *Mun. de San Juan v. Bosque Real S.E., 158 DPR 743 (2003).* Asimismo, el Tribunal Supremo ha expresado que "[**m]ientras esté presente la posibilidad de traer a esa parte al pleito, no procederá la desestimación, sino que se concederá la oportunidad de incluir a dicha parte en el proceso**". (Énfasis nuestro). *Cirino González v. Adm. Corrección et al.*, supra. citando a J.A. Echevarría Vargas, op. cit., págs. 68-69. De este modo, ante un planteamiento sobre falta de parte indispensable, el tribunal de instancia tenía el deber de auscultar, previo a recurrir a la drástica consecuencia de la desestimación, si la deficiencia procesal podía ser subsanada mediante una enmienda a la demanda para acumular las partes omitidas. Por tanto, ante la solicitud de la parte apelante, le corresponde al tribunal de instancia concederle una oportunidad razonable para enmendar la demanda y acumular las partes indispensables.

El *último* error señalado se circunscribe a impugnar la imposición de honorarios de abogados por temeridad a la parte apelante. Luego de evaluar el expediente y el curso procesal, concluimos que no procede dicha imposición.

Sobre este particular, la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, *supra*, concede a los tribunales la facultad de imponer el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado, cuando una parte o su abogado han actuado con temeridad o frivolidad durante el proceso litigioso. Sin embargo, el proceder de la apelante estuvo sustentado en las propias determinaciones del foro de instancia respecto a la jurisdicción de la agencia administrativa sobre la controversia, así como en la existencia de una Resolución administrativa final y firme. No consideramos que concurriesen los elementos para la imposición de honorarios por temeridad, por tanto, procede dejar sin efecto dicha imposición.

Finalmente, es menester atender el planteamiento de Gardenia mediante el cual sostiene que la apelante estaba vedada de solicitar la ejecución de la Resolución del DACO, ya que ésta contradice patentemente el estado de derecho adjudicado en el Caso de 2021 y el Caso de 2023. Sin embargo, mediante la Sentencia emitida en el Caso de 2021, el tribunal de instancia declaró *Ha Lugar* un interdicto posesorio. De lo anterior, se ha expresado que, la sentencia que se dicte en casos de injunctions para recobrar la posesión de propiedad inmueble, no tiene autoridad de cosa juzgada sobre el derecho dominical de las partes. *Pueblo v. Fajardo Sugar Growers Association*, 45 DPR 380, 382 (1933). Por lo cual, dicha determinación no constituyó una adjudicación en los méritos de la validez del contrato otorgado.

Asimismo, mediante la Sentencia emitida en el Caso de 2023, el tribunal de instancia determinó que "[e]n consideración a que **nos abstenemos de resolver si procede o no decretar la nulidad del**

**contrato de acceso** porque la acción incoada por el Consejo de Titulares está prescrita al amparo del artículo 42, este Tribunal, por las mismas razones, **no entrará a dirimir si existe una relación contractual o no entre la parte demandante y Gardenia Hotel Partners LLC**."[9] De la propia determinación emitida se desprende que el foro de instancia se abstuvo de realizar una adjudicación en los méritos en cuanto a la validez del Contrato de Acceso.

Conocido es que, una sentencia anterior es concluyente solo en cuanto a las materias que verdaderamente se litigaron y respecto a las cuales recayó la correspondiente adjudicación. *Beníquez, et al. v. Vargas, et al., 184 dpr 210 (2012); Aponte v. Román,* 145 DPR 477, 488 (1998); *Millán v. Caribe Motors Corp.*, 83 DPR 494 (1961). Por consiguiente, las determinaciones del foro primario tanto en el Caso de 2021 como en el Caso de 2023, no constituyen una adjudicación en los méritos sobre la validez del Contrato de Acceso que nos impida reconocer los efectos posteriores de la Resolución de DACo.

**III. Parte dispositiva**

Por los fundamentos expuestos, los que hacemos formar parte de este dictamen, se *revoca* la *Sentencia* apelada. En consecuencia, se devuelve el caso al foro apelado para la continuación de los procedimientos de forma compatible con lo aquí resuelto.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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

[9] *Sentencia*, Entrada Núm. 77 en SUMAC-TPI, pág. 24. (CA2023CV01159.)