Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL V

SERENITY BY THE SEA, INC. Apelante v. SCOTIABANK DE PUERTO RICO Apelado	KLAN201500440	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón Civil Núm. D PE2012-1233 Sobre: Solicitud de Interdicto Posesorio

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González y las Juezas, Birriel Cardona y Surén Fuentes.

Piñero González, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de agosto de 2015.

Comparece ante nos Serenity by the Sea (Serenity o Apelante) mediante recurso de Apelación. Solicita la revocación de una Sentencia emitida el 11 de febrero de 2015, notificada el 24 de febrero de 2015 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI), en el caso D PE 2012-1233, *Serenity by the Sea, Inc. v. Scotiabank de Puerto Rico*, sobre Interdicto Posesorio. Mediante dicho dictamen el TPI declaró ha lugar la Moción Urgente de Reconsideración por Determinación Contraria al Mandato del Tribunal de Apelaciones presentada por Scotiabank de Puerto Rico (Scotiabank o Apelado) y, en su consecuencia, desestimó con perjuicio la Demanda por haberse tornado académico el Interdicto Posesorio, así como la Reconvención.

Por los fundamentos expuestos a continuación, se revoca el dictamen recurrido.

I.

Los hechos esenciales y pertinentes, según surgen del expediente, son los siguientes.

El 7 de noviembre de 2012 Serenity instó ante el TPI una Solicitud de Interdicto Posesorio. Planteó que el 3 de abril de 2012, suscribió como optante un contrato de opción de compraventa con Scotiabank en el que dicha parte, como promitente, se comprometió, por una prima de cien mil dólares ($100,000.00) a mantener vigente la oferta de compraventa por el precio de cuatro millones cien mil dólares ($4,100,000.00) respecto al proyecto "Cove by the Sea" ubicado en Vega Alta. La Apelante manifestó que realizó actos de dominio sobre el proyecto pues rehabilitó apartamentos, hizo mejoras a la propiedad y mantuvo allí equipo de oficina y otras pertenencias. Alegó que posteriormente advino en conocimiento de que, aun cuando, según el contrato, la propiedad estaba sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal, dicho régimen no se constituyó por defectos en la Escritura Matriz. Expuso Serenity que luego de que fue prorrogado en dos ocasiones, expiró el término para aceptar la oferta, y ante la incapacidad de Scotiabank de enajenar el régimen por la ineficacia de la Escritura Matriz, se exponía a perder su inversión en la propiedad.

En su solicitud, Serenity adujo que su posesión material e ininterrumpida del proyecto fue perturbada pues, el 5 de noviembre de 2012 Scotiabank le notificó que debía desalojar la propiedad en o antes del 7 de noviembre de 2012. Pidió que se emitiese un *injunction* que le amparase en la posesión y

que se le ordenase a Scotiabank a desistir de cualquier acto de perturbación o despojo. Informó que también instó una Petición de Sentencia Declaratoria Juramentada, caso D AC2012-3035, a los fines de que el TPI interpretara la extensión del contrato de opción de compraventa.

El 27 de febrero de 2013 el TPI dictó Sentencia. En apretada síntesis, concluyó que, a la luz de la prueba vertida en la vista evidenciaria, Serenity no articuló su derecho a permanecer en la propiedad ya que estuvo autorizada a entrar al proyecto en virtud del contrato entre las partes que ya había vencido. Dejó sin efecto una Orden de Interdicto Posesorio preliminar emitida previamente en el caso y desestimó tanto la reclamación de Interdicto Posesorio como una Reconvención sobre desahucio que instó Scotiabank al entender que dicha acción no podía acumularse con el Interdicto Posesorio.

Insatisfecho, el 3 de junio de 2014, Serenity instó un recurso de Apelación ante este foro. Mediante Sentencia emitida el 24 de junio de 2014 en el caso KLAN201300870, un hermano Panel[1] falló que el TPI erró al desestimar la acción a pesar de que reconoció que Serenity probó el hecho de la posesión. Sostuvo que la acción de Interdicto Posesorio tiene el fin de decidir interinamente el hecho de la posesión, sin perjuicio de los derechos de las partes. Aclaró que, con su dictamen, sólo le concedía a Serenity un derecho real provisional transitorio que cedería con la determinación final del caso D AC2012-3035. Revocó la Sentencia en cuestión.

---

[1] Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Juez Lebrón Nieves y la Juez Brignoni Mártir.

Luego de que el TPI le concedió término a las partes para expresarse, mediante Moción en Cumplimiento de Orden, el 11 de septiembre de 2014, Scotiabank informó que se emitió Sentencia[2] en el caso D AC2012-3035, en la que se desestimó la petición de Sentencia Declaratoria de Serenity y se concedió la Reconvención de desahucio que presentó Scotiabank. Reconoció que el 9 de julio de 2014 Serenity acudió ante este foro mediante recurso de Apelación, caso KLAN201401115, para solicitar la revocación de dicho dictamen pero indicó Scotiabank que solicitó la desestimación del referido recurso por presentarse fuera de término. Expresó que, a tenor de lo resuelto en el caso D AC2012-3035, que Serenity no tenía los derechos que alegó en su solicitud, el caso de epígrafe se tornó académico y debía ser desestimado.

El 9 de octubre de 2014 Serenity presentó su Moción en Cumplimiento de Órdenes de 29 de agosto y 22 de septiembre de 2014. Afirmó que la Sentencia dictada en el caso D AC2012-3035 era aún objeto de revisión. No solo alegó que el caso que nos ocupa no se tornó académico sino que debía reinstalarse el Interdicto Posesorio emitido en el caso el 7 de noviembre de 2012 pues Scotiabank continuaba obstruyendo la posesión de la propiedad, negándole acceso a su oficina de ventas. Mediante Orden emitida el 20 de octubre y notificada el 31 de octubre de 2014, el TPI declaró no ha lugar la solicitud de Serenity.

---

[2] Sentencia emitida el 4 de septiembre de 2013, luego Sentencia Enmendada de 6 de diciembre de 2013.

El 17 de noviembre de 2014 Serenity presentó una Moción de Reconsideración de Orden Notificada el 31 de octubre de 2014. Insistió en que debía reinstalarse el Interdicto Posesorio y reiteró que, a base de lo resuelto en el caso KLAN201300870, le correspondía la posesión del inmueble en cuestión pues la determinación del caso D AC2012-3035, no era final y firme. Mediante Orden emitida el 21 de noviembre de 2014 y notificada el 1 de diciembre de 2014 el TPI declaró ha lugar la reconsideración de Serenity.

El 19 de diciembre de 2014 Scotiabank presentó su Moción Urgente de Reconsideración por Determinación Contraria al Mandato del Tribunal de Apelaciones. Afirmó que el carácter interino del Interdicto Posesorio cesa tan pronto existe una adjudicación final sobre quién tiene derecho a permanecer en la propiedad razón por la cual el Tribunal de Apelaciones determinó que su dictamen cedería con la determinación final del caso D AC2012-3035 y no ordenó la reinstalación del interdicto de 7 de noviembre de 2012 ni la imposición de una nueva orden de interdicto. Scotiabank aseveró que ya existe una determinación final del caso D AC2012-3035 y que no se fijó que el Interdicto Posesorio cedería cuando ese dictamen adviniese firme e inapelable. Sostuvo que, habiéndose reconocido su derecho superior sobre la propiedad, el Interdicto Posesorio no podía tornarse permanente y que sostenerlo era contrario a lo que resuelto en el caso KLAN201300870. Destacó que el Interdicto Posesorio que se reinstaló se otorgó el 7 de noviembre de 2012, mismo día en que se instó el caso de epígrafe, sin que

se celebrase vista previa, y éste mismo expresaba que cesaría el día de la vista en su fondo por lo que lo allí determinado se basó en meras alegaciones.

En una Orden emitida el 19 de diciembre de 2014 y notificada el 8 de enero de 2015 el TPI acogió la reconsideración y le concedió término a Serenity para expresarse. El 28 de enero de 2015 Serenity presentó su Moción en Cumplimiento de Orden Notificada el 8 de enero de 2015. Afirmó que en el caso KLAN201300870, se determinó que Scotiabank debía respetar a Serenity en su posesión de la propiedad hasta la adjudicación final y firme del caso D AC2012-3035 por lo que la imposición del Interdicto Posesorio no contravenía dicho Mandato pues el caso D AC2012-3035 estaba aún en la fase apelativa. Señaló que Scotiabank presentó una Moción en Auxilio de Jurisdicción[3] ante el hermano Panel en el caso KLAN201401115, en la que solicitó la paralización del efecto del Interdicto Posesorio pero le fue denegada mediante Resolución emitida el 19 de diciembre de 2014.

En la Sentencia aquí impugnada, emitida el 11 de febrero de 2015, el TPI tomó conocimiento judicial de la Sentencia dictada el 4 de septiembre de 2013 en el caso D AC2012-3035, en la que se desestimó con perjuicio la demanda. A tenor de ello y del Mandato del Tribunal de Apelaciones que concedió un derecho real provisional transitorio que cedería ante la determinación antes referida, acogió la reconsideración de Scotiabank y revocó la Orden de

[3] Esta moción, presentada en el caso KLAN201401115, fue declarada no ha lugar mediante Resolución emitida el 19 de diciembre de 2014. Anejo 9 del Recurso.

1 de diciembre de 2014. Pronunció que, al existir una determinación final, firme e inapelable en la que se decretó que Serenity no tenía los derechos que alegó en su Demanda y que procedía un desahucio en su contra, el Interdicto Posesorio se tornó académico. Declaró ha lugar la moción de reconsideración de Scotiabank y desestimó con perjuicio la Demanda y la Reconvención.

Inconforme con dicho dictamen, el 26 de marzo de 2015, Serenity acudió ante nos mediante el presente recurso, imputándole al TPI la comisión de los siguientes errores:

> **ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL NO REINSTALAR EL INTERDICTO POSESORIO A FAVOR DE SERENITY, Y DE CONFORMIDAD CON LO EXPRESADO EN LA SENTENCIA DEL 24 DE JUNIO DE 2014 EMITIDA POR EL TRIBUNAL APELATIVO.**
>
> **ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE LA SENTENCIA EMITIDA EL 4 DE SEPTIEMBRE EN EL CASO DA2012-3035 ADVINO FINAL Y FIRME PROVOCANDO QUE EL CASO SE TORNARA ACADÉMICO.**

Luego de concederle término para expresarse sobre el recurso, el 23 de abril de 2015, Scotiabank presentó una Moción de Desestimación de Apelación por Razón de Notificación Defectuosa del Recurso Apelativo y por Falta de Cumplimiento Estricto con la Notificación al Tribunal de Primera Instancia. Luego de que, el 8 de mayo de 2015, Serenity presentase su oposición, en una Resolución emitida el 13 de mayo de 2015 requerimos que se elevasen ante nos los autos originales del caso DPE2012-12333 en calidad de préstamo. En nuestra Resolución de 20 de mayo de 2015 denegamos la desestimación.

El 26 de mayo de 2015 Scotiabank presentó una Réplica a "Moción en Oposición a Moción de Desestimación de Apelación". En igual fecha presentó una Moción de Reconsideración de Resolución así como una Moción Para que se Permita Presentar Alegato en Oposición Hasta Tanto se Resuelva Reconsideración de Resolución en Torno a Desestimación de Apelación. Mediante Resolución emitida el 29 de mayo de 2015, acogimos su réplica como parte de su petición de reconsideración la que declaramos no ha lugar. El 18 de junio de 2015 Scotiabank presentó su Alegato en Oposición a Apelación.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, a la luz del Derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

En nuestro ordenamiento, aquellos planteamientos que han sido adjudicados mediante un dictamen judicial firme, constituyen la Ley del Caso. *In Re Fernández Díaz I*, 172 D.P.R. 38, 43 (2007); *In Re Tormos Blandino*, 135 D.P.R. 573, 578 (1994). Ante ello, de ordinario, los planteamientos que han sido adjudicados por este Tribunal o por el tribunal de primera instancia, no pueden ser reexaminados. *Félix v. Las Haciendas*, 165 D.P.R. 832, 843 (2005). Aun cuando no se trata de un mandato inflexible, esta doctrina recoge la costumbre deseable de que "las controversias sometidas, litigadas y decididas por un tribunal dentro de una causa deben usualmente respetarse como finales". *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599, 607 (2000).

En el contexto de los procesos apelativos del sistema judicial, el mandato es "el medio que posee un tribunal en alzada de comunicarle a un tribunal inferior qué determinación ha tomado sobre la sentencia objeto de revisión y ordenarle actuar en conformidad con la misma". *Colón y otros v. Frito Lay*, 186 D.P.R. 135, 151 (2012); *Mejías Montalvo v. Carrasquillo Martínez*, 185 D.P.R. 288 (2012). Su fin primordial es "lograr que el tribunal inferior actúe en forma consistente con los pronunciamientos [del tribunal apelativo]". *Mejías et al. v. Carrasquillo et al., supra*, pág. 301. Una vez el dictamen emitido por el tribunal en alzada adviene final y firme, el mandato correspondiente se le envía al foro recurrido. *Colón y otros v. Frito Lay*, *supra*, pág. 153. Nuestro Reglamento establece que, al transcurrir diez (10) días laborables de haber advenido final y firme la decisión de este foro, "el Secretario(a) enviará el mandato al Tribunal de Primera Instancia o a la agencia correspondiente, junto con todo el expediente original, cuando éste haya sido elevado". Regla 84 (E), 4 L.P.R.A. Ap. XXII-B.

Al recibirlo, al tribunal inferior le corresponde cumplir con lo allí ordenado, "que constituye la ley del caso entre las partes, aun en cuanto a cuestiones jurisdiccionales que no fueron planteadas ante este Tribunal, y en cuanto a cualquier otra que pudo haberse levantado en el recurso de revisión de la sentencia". (Citas omitidas.) *Pueblo v. Tribunal de Distrito*, 97 D.P.R. 241, 246-247 (1969). No tiene la potestad de "*reabrir el caso, ni para reconsiderar o enmendar la sentencia o suspender su ejecución"* salvo que, en casos civiles, obtenga

previamente permiso de este Tribunal para ello, según requerido por la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V; *Íd.*, pág. 247. (Citas omitidas.) (Énfasis suplido.) Dicha Regla expresa que "no podrá concederse ningún remedio bajo esta regla que sea inconsistente con el mandato, a menos que se obtenga previamente permiso para ello del tribunal de apelación". *Íd.* Hasta que no reciba el mandato del tribunal revisor el foro sujeto a revisión no adquiere de nuevo jurisdicción para continuar con los procedimientos, pues "es por el mandato que se le devuelve la autoridad para actuar según lo dispuesto por el tribunal de mayor jerarquía". *Colón y otros v. Frito Lay*, *supra*, pág. 154.

B.

Conforme al Artículo 375 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 1461, "[t]odo poseedor tiene derecho a ser respetado en su posesión; si fuere inquietado en ella, deberá ser amparado o restituido en dicha posesión *por los medios que las leyes de procedimientos establecen.*" (Énfasis en el original.) *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch,* 176 D.P.R. 951, 960 (2009). Así, se le confiere al sistema judicial la capacidad de tutelar el hecho de la posesión de toda persona poseedora. *Íd.*; J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil*: *Los Bienes, Los Derechos Reales*, 5ta ed., Madrid, Offirgraff, 2005, Tomo II, pág. 132. El mecanismo existente para ello, el Interdicto Posesorio, está regulado por los Artículos 690 al 695 del Código de Enjuiciamiento Civil. 32 L.P.R.A. § 3561–3566. Por vía de éste, la parte interesada podrá obtener un *injunction* que le permita retener o recobrar la posesión material de

propiedad inmueble si logra demostrar "a satisfacción del tribunal, que ha sido perturbada en la posesión o tenencia de dicha propiedad por actos que manifiesten la intención de inquietarle o despojarle, o cuando haya sido ya despojada de dicha posesión o tenencia". Artículo 690 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. § 3561.

El fin esencial del Interdicto Posesorio es brindarles protección rápida y eficaz a las personas que son perturbadas o despojadas de su posesión pacífica de un inmueble por el acto ilegal de otra persona. *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch,* supra, pág. 968; *Ramos v. Puig*, 61 D.P.R. 83, 85 (1942). Este mecanismo puede incluso ser empleado por la persona poseedora en contra de la persona dueña del inmueble. *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch, supra.* En esencia, busca evitar que las personas se tomen la justicia en su propia mano. *Íd.* La parte que lo interesa deberá establecer que, dentro del año antes de la fecha en que instó la demanda, poseía el bien objeto del pleito si es que intenta recobrarlo, y que lo poseía y posee si es que intenta retenerlo. *Íd.*, pag. 962*;* Véase, J. R. Vélez Torres, *op. cit.*, pág. 133. Tendrá que hacer constar que fue perturbada o despojada de dicha posesión o tenencia, "describiendo los hechos constitutivos de la perturbación o despojo, así como si dichos actos fueron realizados por el demandado o por otra persona por orden de éste". *Íd.*, pág. 961.

Los Arts. 692, 693 y 694, 32 L.P.R.A. secs. 3563, 3564 y 3565, establecen que este mecanismo es de carácter sumario. *Disdier Pacheco v. García*, 101 D.P.R. 541, 544 (1973). Su

único objeto es "mantener en la posesión al que la tiene y es perturbado en ella, sin que en dicho procedimiento puedan investigarse cuestiones de título". *Íd.* Nuestro más alto foro ha reiterado que en casos de Interdicto Posesorio solo podrá litigarse el hecho de la posesión y no el derecho de la posesión, ello sin perjuicio de que los derechos de las partes interesadas se adjudiquen en una acción plenaria. *Íd.* En fin, lo que deberá litigarse es si la parte que lo reclama sufrió una perturbación en su posesión del inmueble. *Íd.*, pág. 551. Lo esencial no es que la posesión esté justificada sino que exista una posesión de hecho que, esté expuesta a perderse, o que ya se haya perdido. *Miranda Cruz v. S.L.G. Ritch, supra*, pág. 960.

C.

La academicidad es una manifestación del principio de justiciabilidad que requiere que en todo caso ante un tribunal exista una controversia entre las partes. *Amador Roberts v. E.L.A.*, 191 D.P.R. 268, 282 (2014). Ésta recoge situaciones en las que, aun cumplidos los requisitos de justiciabilidad, los cambios fácticos o judiciales que ocurren durante el trámite judicial de la controversia, convierten su solución en artificial o ficticia. *Cruz v. Administración*, 164 D.P.R. 341, 349 (2005); *Com. de la Mujer v. Srio. De Justicia*, 109 D.P.R. 715, 724-725 (1980). Ello pues, aun en la etapa apelativa se requiere que exista entre las partes una controversia genuina. *RBR Construction, S.E. v. A.C.*, 149 D.P.R. 836, 846 (1999). La academicidad persigue: "(1) evitar el uso innecesario de los recursos judiciales; (ii) asegurar suficiente contienda

adversativa sobre las controversia para que sean competentes y vigorosamente presentados ambos lados; y (3) evitar un precedente innecesario". *Com. de la Mujer v. Srio. De Justicia*, *supra*, pág. 725.

Al evaluar la aplicación de esta doctrina, procede examinar los eventos anteriores y futuros para precisar si la condición de controversia viva y presente ha subsistido con el pasar del tiempo. *Cruz v. Administración*, supra; *Pres. Del Senado*, 148 D.P.R. 737, 759 (1999). Una vez se determina que el caso es académico, ausente un caso o controversia, por imperativo constitucional o por autolimitación judicial, el tribunal debe abstenerse de considerarlo en sus méritos. *Asociación de Periodistas v. González*, 127 D.P.R. 704, 719 (1991). Ahora bien, aun si un caso resulta ser académico, pueden haber razones que ameriten sea considerado. *San Antonio Maritime v. P.R. Cement Co.*, 153 D.P.R. 374, 387 (2001); *Asoc. de Periodistas v. González*, Existen varias excepciones a la aplicación de la doctrina tales como "cuando se plantea una cuestión recurrente; si la situación de hechos ha sido modificada por el demandado, pero no tiene características de permanencia; o donde aspectos de la controversia se tornan académicos, pero persisten importantes consecuencias colaterales". *Cruz v. Administración*, *supra*; *Angueira v. J.L.B.P.*, 150 D.P.R. 10, 19 (2000).

III.

En su recurso, Serenity afirma que, según lo determinó el hermano Panel en su Sentencia en el caso

KLAN201300870, tiene derecho a permanecer en posesión de la propiedad hasta la adjudicación del caso de Sentencia Declaratoria, D AC2012-3035. Afirma que la determinación de que no procedía reinstalar el Interdicto Posesorio a su favor violentó la norma vigente en nuestro ordenamiento de que el TPI debe continuar los procedimientos de conformidad con lo que disponga este foro. Insiste en que quedó establecido que cumplió con los requisitos para obtener la protección del Interdicto Posesorio. Referente al segundo señalamiento de error, indica que si bien no cuestiona la naturaleza transitoria de la determinación del hermano Panel, el TPI erró al entender que el pleito de epígrafe se tornó académico pues la Sentencia emitida en el caso D AC2012-3035 no es final y firme.

Por su parte, Scotiabank, arguye que el hermano Panel no ordenó la reinstalación del Interdicto Posesorio emitido el 7 de noviembre de 2012 ni tampoco que se impusiera una nueva orden de interdicto sino que estableció que su dictamen de carácter transitorio cedería con la determinación final del TPI en el caso D AC2012-3035, lo que ya ocurrió. Enfatiza que no se precisó que el Interdicto Posesorio cedería cuando dicha determinación adviniese final, firme e inapelable. Aduce que, existente una determinación final del TPI que reconoció su derecho superior sobre la propiedad en cuestión, no puede sostenerse la imposición del Interdicto Posesorio. Añade que Serenity pretende que se reinstale un Interdicto Posesorio otorgado el mismo día en que se instó la acción ante el TPI y que se otorgó sin vista previa ni

oportunidad de expresarse. Destaca que el propio Interdicto en cuestión, dictado el 7 de noviembre de 2012, expresaba que cesaría el día de la vista en su fondo del caso por lo que sus determinaciones de hechos y derecho no están basadas en prueba desfilada en un juicio.

Surge del expediente que en el caso ante nuestra consideración existe un dictamen previo, emitido el 24 de junio de 2014 por el hermano Panel en el caso KLAN201300870. Conforme al Derecho antes reseñado, este dictamen constituye la Ley del Caso, y los planteamientos allí adjudicados no eran susceptibles de ser reexaminados por el foro primario. Allí, al revocar la Sentencia emitida por el TPI el 27 de febrero de 2013, se determinó lo siguiente:

> Erró el Tribunal de Primera Instancia al así concluir. Recordemos pues, que las acciones interdictales posesorias solo se puede litigar el hecho y no el derecho a la posesión. Como expusiéramos precedentemente, un Interdicto Posesorio no está prejuzgando quien tiene el derecho de posesión. Solo tienen por objetivo interinamente determinar el hecho de la posesión, sin perjuicio del derecho de los interesados. Por lo cual, a diferencia de la determinación del Foro de Instancia, la controversia no es sobre el derecho de los demandantes sino sobre el hecho de la posesión. En efecto, si a discreción del Tribunal Serenity demostró el señorío de hecho sobre la Propiedad, ésta es la poseedora de hecho del bien en controversia. Hecho real sin tener derecho alguno a tal poseer. Scotiabank no logró persuadir al Tribunal en cuanto a que Serenity no tenía el señorío efectivo de la Propiedad.
>
> Por último, conviene puntualizar el alcance de la acción interdictal posesoria aquí resuelta. En esta acción no se está prejuzgando quien tiene el derecho a poseer, por ello, solo tiene por objeto decidir interinamente el hecho de la posesión sin perjuicio del derecho de los interesados. *Con nuestra determinación lo que concedemos es un derecho real provisional transitorio, el cual cederá con la determinación final del Tribunal de Instancia en el caso núm., DAC12-3035, aún ante su consideración.* En vista de lo anterior, no es necesario discutir el segundo señalamiento de error.[4] (Énfasis suplido.)

---

[4] Sentencia, 24 de junio de 2014, Anejo 3 del Recurso.

Vemos pues que, aun cuando no se ordenó expresamente la reinstalación de ningún Interdicto Posesorio dictado previamente ni se ordenó la imposición de un nuevo interdicto, el hermano Panel manifiestamente le reconoció un derecho real provisional transitorio de posesión a Serenity. Conforme el Mandato vigente, dicho derecho sólo cederá ante la determinación final del foro primario que atiende el caso D AC2012-1035.

Es menester reseñar que una vez se archiva en autos copia de la notificación de una sentencia y ésta se registra, se considera que es final. *Rivera v. Algarín*, 159 D.P.R. 482, 489 (2003). Sentencia final es aquella que "resuelve definitivamente el caso en sus méritos". *Johnson & Johnson v. Mun. de San Juan*, 172 D.P.R. 840, 848 (2007). En ella, el tribunal resuelve todas las cuestiones planteadas, y cualquier parte puede instar un recurso apelativo en su contra. *Suárez v. E.L.A.*, 162 D.P.R. 43, 62 (2004). Se convertirá en una sentencia firme si transcurre el término sin que las partes la apelen o cuando concluya el proceso apelativo. *Suárez v. E.L.A.*, *supra; Rivera v. Algarín*, *supra*. Por lo general, al convertirse en firme, la sentencia puede ser ejecutada. *Rivera v. Algarín*, *supra*.

A tenor de dicho crisol doctrinario, el TPI erró al expresar que el dictamen emitido en el caso D AC2012-3035 "es final, firme e inapelable"[5]. La propia parte Apelada, en su Moción en Cumplimiento de Orden de 11 de septiembre de 2014, le indicó al TPI que "[e]l pasado 9 de julio de 2014,

[5] Sentencia, 11 de febrero de 2015, Anejo 12 del Recurso.

Serenity presentó un recurso de Apelación ante el Tribunal de Apelaciones en el caso enumerado KLAN201401115 en donde solicitó la revocación de la Sentencia emitida por el Tribunal en el caso DAC12-3035"[6]. Podemos tomar conocimiento judicial de que en el caso KLAN201401115[7] otro hermano Panel de este foro dictó Sentencia el 24 de junio de 2015 que fue notificada el 1 de julio de 2015. Posterior a ello, el 16 de julio de 2015 Scotiabank presentó una Moción de Reconsideración que le fue denegada mediante Resolución dictada el 10 de agosto de 2015 y notificada el 12 de agosto de 2015.

Resulta, entonces, indudable concluir que en el caso D AC2012-3035 no existe aún un dictamen final y firme pues no ha culminado aun el término hábil para proseguir con el trámite apelativo. Es preciso destacar que no ignoramos que en la Sentencia del caso KLAN201300870, sólo se hizo referencia a que el derecho de Serenity cedería ante una determinación final. No obstante, interpretamos que la intención del hermano Panel fue que dicho derecho no cediese hasta tanto hubiese un dictamen final y firme en el caso D AC2012-3035 que adjudicase de modo certero el derecho de las partes referente a la posesión del proyecto "Cove by the Sea".

Al no existir un dictamen definitivo e inapelable en dicho caso, no se ha cumplido la condición establecida para que ceda el derecho transitorio de Serenity. Es por ello que el

---

[6] Moción en Cumplimiento de Orden, 11 de septiembre de 2014, Anejo 5 del Recurso.
[7] Panel integrado por su presidenta, la Juez Jiménez Velázquez, la Jueza Soroeta Kodesh y la Jueza Brignoni Mártir.

erró en Derecho el TPI al desestimar el caso por el fundamento de academicidad.

IV.

Por los fundamentos aquí expuestos, los que hacemos formar parte de esta Sentencia, se revoca la Sentencia apelada.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones