

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-CAROLINA
PANEL VII

WAVES & SANDS, INC. Apelado		<i>APELACIÓN</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina
v.	KLAN201701146	Núm. Caso: F PE2013-0660
EL ALAMBIQUE Apelante		Sobre: <i>Injunction</i> permanente, Cese y Desista, y Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Flores García, la Jueza Domínguez Irizarry y el Juez Cancio Bigas.

Flores García, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de diciembre de 2017.

I. Introducción

Comparecen Island Paradise, Inc., h/n/c El Alambique, así como su presidente, el señor Leslie Anthony Rosa Mercado (conjuntamente denominados como la "parte apelante" o "El Alambique"), solicitando nuestra intervención a los fines de revocar la sentencia emitida el 21 de junio de 2016 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina, y notificada a las partes de epígrafe el 28 de junio de 2016.

Mediante el referido dictamen, el foro primario concedió una solicitud de *injunction* permanente presentada por Waves and Sands, Inc., h/n/c Third Base (en lo sucesivo, el "apelado" o "Third Base").

Veamos la procedencia del recurso promovido.

II. Relación de Hechos

El Condominio Racquet Club ("Condominio") es un inmueble sometido al régimen de propiedad horizontal que ubica frente a la Calle José M. Tartak, en la zona de Isla Verde, Carolina, Puerto Rico. En su primera planta, uno al lado del otro, se encuentran los establecimientos comerciales de las partes de epígrafe. Ambos se dedican a la venta de bebidas y alimentos. Third Base ocupa el Local Comercial Número Uno (1), mientras que El Alambique el Número Dos (2).¹ Frente a los mencionados establecimientos discurre una pequeña franja de terreno habilitada para varios estacionamientos. Entre estos, se encuentran los estacionamientos designados con los números 54 al 60.

En el presente caso, ambas partes sostienen tener el derecho a utilizar dichos estacionamientos. Third Base argumenta que estos deben ser compartidos entre este y El Alambique. Este último sostiene tener el derecho al uso exclusivo de los mismos.

El 30 de septiembre 2013, Third Base presentó una "Solicitud de *Injunction* Preliminar y Permanente" contra El Alambique. Alegó que, de conformidad con la Escritura Matriz del Condominio, ambas partes de epígrafe tenían derecho a utilizar los mencionados estacionamientos, pues los mismos estaban reservados para los locales comerciales allí sitos. No empece a los términos contenidos en la Escritura Matriz, alegó que se habían suscitado múltiples incidentes en los que empleados de El Alambique ordenaban de manera hostil a los clientes

¹ En sus escritos, las partes utilizan indistintamente las designaciones 101/102 y 1/2 para referirse a sus locales. La primera de estas surge como resultado de la rotulación en dichos negocios, mientras que la segunda se basa en las correspondientes designaciones por la Escritura Matriz del Condominio.

de Third Base a que desocuparan los estacionamientos en cuestión. Como resultado, Third Base exigió el cese y desista de la conducta ilegal desplegada por El Alambique y solicitó una indemnización de \$25,000.00 por la pérdida económica ocasionada, así como \$100,000.00 por concepto de las angustias sufridas.

El 30 de septiembre de 2013, El Alambique presentó su contestación y negó la mayoría de las alegaciones en su contra. También presentó una reconvención en la que solicitó se expidiera un *injunction* permanente contra Third Base y se le condenara al resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados. En sus alegaciones, El Alambique negó que ambas partes tuvieran el mismo derecho a utilizar los estacionamientos. Sostuvo que el derecho a utilizar los mismos pertenecía de forma exclusiva al dueño del Local Comercial Número Dos (2), la empresa Air Cargo International of Puerto Rico, Inc. ("Air Cargo"), quienes, a su vez, arrendaron el local a El Alambique.

Para sustentar lo anterior, El Alambique anejó copia de tres (3) escrituras que evidenciaban su derecho exclusivo a utilizar la referida área de estacionamiento. El primer documento consistió en la Escritura Matriz del Condominio², donde, en su inciso (J), disponía que los estacionamientos eran para el uso exclusivo de los dueños de apartamentos o locales comerciales del Condominio, que, por haberlos comprado, unieran dichas facilidades a sus respectivos locales como un elemento común limitado.

² Escritura Número 8 de Dedicación al Régimen de Propiedad Horizontal, otorgada el 12 de enero de 1972 ante la Notario Público Emma Sara Portela.

El segundo documento consistió en una escritura donde se consignaba el negocio de compraventa del Local Comercial Número Dos entre su dueño original y su nuevo comprador, el señor Anthony J. Favorito ("señor Favorito"). La misma disponía que a dicho local le correspondían los estacionamientos aquí en controversia.³

Por último, El Alambique hizo referencia a una escritura mediante la cual el entonces dueño del Local Comercial Número Dos, el señor Favorito, vendió el mismo a Air Cargo.⁴

En su petición de *injunctio*n permanente, El Alambique también solicitó que se le ordenara a Third Base a remover una terraza o "deck" que este había construido sobre parte de los referidos estacionamientos.

Posteriormente, el día 4 de noviembre de 2014, el foro primario celebró una inspección ocular de los predios en controversia. A la misma comparecieron las partes y sus respectivos abogados, el juzgador, así como varios funcionarios que fueron citados. Entre estos, personal de la Oficina Municipal de Permisos Urbanísticos del Municipio de Carolina, Puerto Rico. Luego de examinar el área en cuestión, el foro primario ordenó a las partes producir toda la prueba documental que sustentara sus respectivas posiciones.

De conformidad con dicha orden, el 17 de noviembre de 2014, El Alambique sometió su prueba documental. Entre esta, anejó copia de las escrituras antes

³ Escritura Número 4 de Compraventa, otorgada el 1 de junio de 1984 ante el Notario Público Ángel Piñero Santini.

⁴ Escritura Número 5 de Compraventa Asumiendo Hipoteca, otorgada el 10 de agosto de 1992 ante el Notario Público Emilio E. Solé De la Paz.

discutidas. Cabe señalar que, como parte de su contestación a la demanda, El Alambique esgrimió la defensa afirmativa de cosa juzgada. Por tanto, al producir los documentos ordenados por el foro primario, este también produjo copia de una "Sentencia Sumaria Parcial" notificada el 25 de octubre de 2013 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina, en el pleito Cond. Racquet Club v. Anthony J. Favorito, Caso Civil Núm.: F PE2005-1167. En la mencionada sentencia, el foro primario resolvió, entre otros asuntos, que el uso de los estacionamientos en controversia pertenecía exclusivamente a Air Cargo, por haber este comprado los mismos.

Asimismo, El Alambique sometió copia de una "Resolución" emitida el 3 de noviembre de 1987 por el Departamento de Asuntos del Consumidor ("DACo") en la Querrela Núm.: QPH-88-35. En dicho pleito, la mencionada agencia determinó que, como cuestión de hecho, al Local Comercial Número Dos le correspondían, con carácter exclusivo, dichos estacionamientos.

Por su parte, la prueba documental presentada por Third Base consistió en copia de la Escritura Matriz del Condominio y las escrituras de compraventa de los locales de ambas partes.

Así las cosas, sin antes celebrar un juicio en su fondo y sin ninguna de las partes haber solicitado la disposición sumaria del pleito, el Tribunal de Primera Instancia emitió la sentencia apelada en el presente recurso. En el referido dictamen, emitido el 21 de junio de 2016, el tribunal *a quo* concedió la solicitud de *injunction* permanente presentada por Third Base. Determinó que, como cuestión de hecho, los

establecimientos de ambas partes tenían derecho a utilizar los estacionamientos en controversia. Como remedio, el foro apelado ordenó a las partes a compartir el uso de la referida área de estacionamiento, indicando que cada parte tendría derecho a utilizar los estacionamientos que estuvieran justo al frente de sus respectivos locales.

Según podemos colegir, el foro primario basó su determinación en la inspección ocular realizada, los documentos sometidos y “[e]l comportamiento de las partes posterior a nuestra intervención [...]”.⁵ Por otro lado, observamos que nada dispuso el juzgador en lo referente a los planteamientos de cosa juzgada y la prueba documental que a los efectos sometió El Alambique.

Oportunamente, el 5 de julio de 2016, El Alambique solicitó la reconsideración del dictamen apelado. En la misma, reprodujo nuevamente los planteamientos de cosa juzgada, arguyendo que Third Base estaba impedida de re-litigar un asunto previamente resuelto mediante dictámenes judiciales y administrativos que, a la fecha, habían advenido final y firme.

Third Base presentó su correspondiente oposición. En ella, defendió el dictamen emitido, arguyendo que ninguna de las escrituras sometidas ante la consideración del foro primario demostraban la titularidad exclusiva de El Alambique sobre los estacionamientos. Empero, nada expresó en lo referente a los planteamientos de cosa juzgada.

⁵ Sentencia notificada el 28 de junio de 2016. Alegato del apelante, Exh. V, pág. 145.

El 18 de julio de 2017, el Tribunal de Primera Instancia notificó una orden denegando la solicitud del apelante. En la misma, nada expresó sobre el planteamiento de cosa juzgada.

Inconforme, el 16 de agosto de 2017, el apelante acudió ante nos mediante el presente recurso de apelación. En el mismo, cuestiona la determinación del foro apelado de ordenar a las partes a compartir el área de estacionamiento en cuestión, no empece al derecho de uso exclusivo que entiende le asiste. Asimismo, este nos plantea que el referido tribunal erró al emitir la sentencia apelada sin antes celebrar una vista en los méritos. Por otro lado, el apelante también cuestiona el hecho de que el dictamen apelado resultó incompatible con las sentencias previamente dictadas sobre la misma controversia, ello en contravención a la doctrina de cosa juzgada.

Examinados los escritos de las partes y deliberados los méritos del caso por el panel de jueces, estamos en posición de adjudicarlo.

III. Derecho Aplicable

A. Doctrina de Cosa Juzgada

La doctrina de cosa juzgada se encuentra consagrada en el Artículo 1204 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3343; Presidential v. Transcribe, 186 DPR 263, 273 (2012). Así, este estatuto dispone:

Las presunciones establecidas por la ley pueden destruirse por la prueba en contrario, excepto en los casos en que aquella expresamente lo prohíba.

Contra la presunción de que la cosa juzgada es verdad, solo será eficaz la sentencia ganada en juicio de revisión.

Para que la presunción de cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es necesario que entre

el caso resuelto por la sentencia y aquel en que esta sea invocada, concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron.

En las cuestiones relativas al estado civil de las personas y en las de validez o nulidad de las disposiciones testamentarias, la presunción de cosa juzgada es eficaz contra terceros, aunque no hubiesen litigado.
31 LPRA sec. 3343.

Para que proceda la defensa de cosa juzgada se requiere que exista una sentencia final y firme previa, en la cual "concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad en que lo fueron". Art. 1204 del Código Civil, *supra*; Presidential v. Transcribe, *supra*, pág. 273, Méndez v. Fundación, 165 DPR 253, 267 (2005); Autoridad de Acueductos v. Reyes, 77 DPR 10, 14-16 (1954); Silva v. Doe, 75 DPR 209, 214 (1953); Camacho v. Iglesia Católica, 72 DPR 353, 362 (1951); Municipio v. Ríos, 61 DPR 102, 105 (1942). Entiéndase, para que proceda la defensa de cosa juzgada deben concurrir los siguientes requisitos: (1) una sentencia final en sus méritos en una reclamación previa; (2) que las partes en ambos pleitos sean las mismas y litiguen en la misma calidad; y (3) que las causas de acción en ambos casos sean iguales. S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares, 184 DPR 133, 155 (2011); Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc., 140 DPR 452, 465 (1996). Es importante precisar que no sólo los asuntos litigados y adjudicados son considerados cosa juzgada, sino también aquellas cuestiones que pudieron haberse litigado y adjudicado con propiedad aun cuando no fueron planteadas. Mun. de San Juan v. Bosque Real S.E., 158 DPR 743, 769 (2003).

El propósito perseguido por este precepto legal es conferir finalidad a los litigios una vez estos son resueltos de forma definitiva por los tribunales. Asimismo, busca brindar certeza, certidumbre y seguridad a los derechos que los dictámenes judiciales les reconocen a las partes envueltas. Se ha reiterado que dicha figura jurídica impide que se litiguen nuevamente asuntos que fueron o que pudieron haber sido litigados y que fueron o que pudieron haber sido resueltos en el pleito anterior. En fin, evita que los pleitos se litiguen *ad infinitum*. Parrilla v. Rodríguez, 163 DPR 263, 268 (2004); Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón et al., 133 DPR 827, 833-834 (1993). Además, promueve la economía judicial y administrativa al evitar litigios innecesarios y decisiones inconsistentes. Rodríguez v. Colberg Comas, 131 DPR 212, 218 (1992).

Cuando se invoca la doctrina de cosa juzgada, es preciso evaluar si en efecto concurren las identidades requeridas para que ésta surta efecto, a pesar de que exista una controversia justiciable entre las partes. En primer lugar, para determinar si se satisface el requisito de identidad entre las cosas se requiere que el segundo pleito se refiera al mismo asunto sobre el que versó el primer pleito, aunque las cosas hayan sufrido disminución o alteración. La cosa es el objeto o la materia sobre la cual se ejercita la acción. Presidential v. Transcaribe, *supra*, pág. 274.

En segundo lugar, la identidad entre las causas se logra establecer cuando se deduce que, tanto en el pleito anterior como en el que se invoca la excepción de cosa juzgada, las acciones ejercitadas implican un mismo motivo o razón de pedir: si los hechos y fundamentos de

las peticiones son los mismos en lo que afecta la cuestión planteada. A & P General Contractors v. Asoc. Caná Inc., 110 DPR 753, 765 (1981). La causa para efectos de la cosa juzgada se refiere al fundamento principal, el origen de las acciones o excepciones planteadas y resueltas y no debe confundirse con los medios de prueba ni con los fundamentos legales de las pretensiones deducidas por las partes. Presidential v. Transcribe, *supra*, pág. 275; citando a Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas, *supra*, págs. 219-220.

Por último, relativo al requisito de la identidad de partes, la norma ha sido enfática en que el mismo se cumple en cuanto a aquéllos que intervienen en el proceso de que trate, a nombre y en interés propio. Lo anterior necesariamente implica que las partes involucradas en ambos procedimientos, sean las mismas que habrían de resultar directamente afectadas por la aplicación de la doctrina de cosa juzgada. Presidential v. Transcribe, *supra*, pág. 276; Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas, *supra*, pág. 219. En lo concerniente, el ordenamiento civil expresamente dispone que:

[h]ay identidad de personas siempre que los litigantes del segundo pleito sean causahabientes de los que contendieron en el pleito anterior, o estén en el unidos a ellos por vínculos de solidaridad, o por lo que establece la indivisibilidad de las prestaciones entre los que tienen derecho a exigir las u obligación de satisfacerlas. 31 LPRA sec. 3343.

En síntesis, el principio de cosa juzgada, cuando es de aplicación, es concluyente con relación a aquellos asuntos que pudieron haber sido planteados y no lo fueron. S.L.G. Font Bardón v. Mini-Warehouse, 179 DPR 322, 333 (2010). Por ende, al momento que la sentencia

dictada advenga a ser final y firme, la misma tendrá el efecto de cosa juzgada y le cerrará las puertas a la parte perjudicada a instar pleitos subsiguientes por los mismos hechos o causas de acción. Sánchez Rodríguez v. Adm. De Corrección, 177 DPR 714, 721 (2009).

IV. Aplicación del Derecho a los Hechos

Luego de justipreciar los planteamientos esbozados por el apelante a la luz de nuestro estado de derecho vigente y la prueba que obra en autos, resulta forzoso concluir que a este le asiste la razón respecto a la aplicabilidad de la doctrina de cosa juzgada sobre la controversia que el Tribunal de Primera Instancia equivocadamente atendió. Por consiguiente, resolvemos que, en virtud de la referida doctrina, las puertas de dicho foro estaban cerradas para re-litigar un asunto previamente adjudicado mediante un dictamen judicial final y firme. Esta inevitable conclusión torna académico la discusión de los restantes planteamientos argüidos por el apelante. Veamos.

De entrada, precisa señalar que, por tratarse de una defensa afirmativa, el análisis sobre la aplicabilidad de la doctrina de cosa juzgada está condicionado a que, en un primer término, la misma haya sido invocada de forma expresa y oportuna. Véase, Regla 6.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 6.3. Cónsono con dicha exigencia procesal, observamos que, desde su primera comparecencia a través de su contestación y reconvención, el apelante ha esgrimido y discutido la aplicabilidad de dicha defensa en el caso de autos. Por tanto, visto desde una óptica procesal, este no dio por renunciado la posibilidad de articular un planteamiento jurídico de tal naturaleza. Siendo así,

procede discutir el mismo a la luz de los hechos en el presente caso.

Según esbozamos, la aplicabilidad de la figura de la cosa juzgada está condicionada a la concurrencia de tres elementos indispensables: (1) que exista una *sentencia final y firme*, en los méritos, sobre una previa reclamación; (2) que las partes en ambos pleitos sean las mismas y litiguen en la misma calidad; y (3) que las causas de acción en ambos casos sean iguales. De conformidad con los mencionados requisitos, nos corresponde identificar tanto las partes, como las causas, involucradas en la primera sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia en el Caso Civil Núm.: FPE-2003-0149. Ello, con el fin de determinar si se satisfacen los requisitos de identidad exigidos por la mencionada doctrina.

A. Cond. Racquet Club v. Anthony J. Favorito

Al examinar la sentencia emitida en el referido caso, observamos que la misma comprende dos casos consolidados: los casos F PE 2003-0149 y F PE 2005-1167. De estos, solo el segundo guarda pertinencia al asunto que nos ocupa. En el mismo, **Air Cargo** presentó una petición de *injunctio* contra **Third Base**⁶, reclamando, entre otras cosas, “[q]ue los siete espacios de estacionamiento de automóviles le pertenecían [a Air Cargo], por haberlos comprado más de 20 años antes”⁷ y que “[h]abía venido disfrutando del uso exclusivo de tal área de estacionamiento desde hacía más de 20 años, sin

⁶ En dicho pleito, Third Base solo utilizó el nombre de su corporación, Waves & Sand, Inc.

⁷ Sentencia Sumaria Parcial de 20 de septiembre de 2013, Caso Civil Núm.: F PE 2003-0149. Véase, Alegato del apelante, Exh. IV-G, pág. 113.

oposición ni impedimento alguno [...]”.⁸ Lo anterior, con el propósito de impedir que Third Base construyera una terraza de madera “[s]obre los terrenos que son parte de las áreas de estacionamiento que pertenecen a la peticionaria Air Cargo [...]”⁹. Por su parte, Third Base sostuvo que podía utilizar dichos estacionamientos, pues lo mismos eran un elemento común limitado del Condominio que estaba reservado para los establecimientos comerciales del inmueble.

Evaluada los argumentos de las partes, el Tribunal de Primera Instancia declaró “Con Lugar” la petición de *injunction* presentada por Air Cargo y declaró ilegal la construcción de la terraza construida por Third Base. A esos efectos, **expidió una orden de interdicto permanente** para, entre otros asuntos, impedir que Third Base “[s]e absteng[a] de realizar actos que priven a Air Cargo International, dueño de las siete (7) áreas de estacionamiento, de utilizar dichos espacios de estacionamiento **privativos y cuyo uso le pertenece de forma exclusiva a dicho dueño de ella**”.¹⁰

Según adelantamos, la referida sentencia fue emitida el 20 de septiembre de 2013 y notificada el 25 de octubre de 2013. Inconforme, Third Base presentó un recurso de apelación ante esta segunda instancia judicial en el caso KLAN201500651. El 30 de junio de 2015, un panel hermano de este foro intermedio concluyó que los estacionamientos en controversia pertenecían exclusivamente a Air Cargo, por lo que se confirmó la

⁸ *Id.*

⁹ *Id.*

¹⁰ *Id.*, pág 130. (Énfasis nuestro).

sentencia apelada en su totalidad.¹¹ Al presente, dicho dictamen ha advenido final y firme.

Luego de examinar la "Sentencia Sumaria Parcial" antes discutida, resolvemos que la misma impide la re-litigación de la controversia allí resuelta. Al momento de la presentación del pleito de epígrafe, dicha sentencia había advenido **final y firme**. Asimismo, observamos que los requisitos de identidad de partes y causas también se satisfacen. Al primer pleito comparecieron Third Base y Air Cargo, en calidad de dueños de los Locales Comerciales Uno y Dos, respectivamente. En el caso de epígrafe, nuevamente, comparecen Third Base y El Alambique, este último causahabiente de Air Cargo, por ser su arrendatario. Tampoco existe controversia respecto al hecho de que el primer pleito tuvo por objeto determinar a quién le pertenecía la titularidad y uso de los estacionamientos en controversia. Lo anterior también constituye la causa en el presente pleito.

En su intento por evadir los consabidos efectos que acarrea la aplicación de la doctrina de cosa juzgada, Third Base nos invita a considerar la única excepción que admite podría ser de operación en el caso de autos. Así, solicita que no apliquemos la referida figura, pues insiste que el hacerlo derrotaría los fines de la justicia e incidiría sobre consideraciones de orden público. Rechazamos dicha invitación. Según indicamos, la sentencia emitida en el primer pleito fue una válida que, como cuestión de hecho, también se apeló ante este foro intermedio y se confirmó en sus méritos. En ese

¹¹ La misma fue notificada el 13 de julio de 2015.

sentido, al evaluar los planteamientos de Third Base sobre el particular, resulta forzoso concluir que la única injusticia en el presente caso sería permitir la re-litigación de un asunto que, a todas luces, se resolvió de forma definitiva hace más de dos años atrás.

Por tanto, resolvemos que el Tribunal de Primera Instancia erró al adjudicar por segunda vez una reclamación judicial sobre la cual ya se había dictado una sentencia, adjudicada en sus méritos, entre las mismas partes y por igual causa de acción. Como resultado, procede la revocación de la sentencia apelada. Por iguales fundamentos, procede la desestimación de la reconvención instada por El Alambique. De este entenderlo necesario, deberá procurar los mecanismos procesales pertinentes para solicitar la ejecución de la orden de *injunction* permanente expedida a su favor en el caso F PE2005-1167.

V. Disposición del Caso

Por los fundamentos expuestos, se revoca la sentencia apelada.

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

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