

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XII

GILBERTO RAMOS RAMOS,
ROSA LÓPEZ Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE BIENES
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS

Demandantes-Apelantes

Vs.

JOSÉ RAMOS SOTO, MARINA
VIVAS Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE BIENES
GANANCIALES COMPUESTA
ENTRE AMBOS

Demandados-Apelados

KLAN201801086

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Bayamón

Caso Núm.:
DDP2015-0381

Sobre: Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández
Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Méndez Miró

Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de noviembre de 2018.

El Sr. Gilberto Ramos Ramos (señor Ramos Ramos), la
Sra. Rosa López y la sociedad legal de bienes gananciales
que componen (en conjunto, matrimonio Ramos López)
solicitan que este Tribunal revoque la *Sentencia Sumaria*
que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala de
Bayamón (TPI) el 21 de agosto de 2018. En esta, el TPI
determinó que la titularidad del inmueble en disputa era
cosa juzgada y desestimó con perjuicio la *Demanda*.

Se modifica la *Sentencia Sumaria* a *Sentencia*
Sumaria Parcial y se ordena al TPI atender y adjudicar
la única controversia pendiente, a saber, el reclamo de
mejoras realizadas del matrimonio Ramos López.

I. Tracto Procesal

El 29 de abril de 2015, el Sr. José Ramos Soto
(señor Ramos Soto), la Sra. Marina Vivas y la sociedad

legal de bienes gananciales que componen (en adelante, matrimonio Ramos Vivas) presentó una *Demanda*. Solicitó que el matrimonio Ramos López desaloje un inmueble localizado en Toa Baja. Alegó que el matrimonio Ramos López reside en el inmueble sin contrato y sin pagar cánones de arrendamiento. Arguyó que adeudan cánones de arrendamiento desde septiembre de 2014, a razón de \$600.00 mensuales, para un total de \$6,500.00, más intereses.

En su *Contestación a Demanda*, el matrimonio Ramos López adujo que es el dueño verdadero del inmueble y que nunca habitó en calidad de arrendatario. Manifestó que lo adquirió mediante un acuerdo verbal con la Sra. Carmen Ramos Rodríguez (señora Ramos), tía del señor Ramos Ramos y hermana del señor Ramos Soto, en enero de 1989. Expresó que pactaron la compraventa por \$90,000.00, a ser pagados en un plazo de 25 años a razón de \$300.00 al mes. Explicó que envió los pagos mensuales hasta mayo de 2014, cuando saldó la obligación.

A su vez, el matrimonio Ramos López presentó una *Reconvención* en contra del matrimonio Ramos Vivas. Planteó que el inmueble aun está inscrito a nombre de la señora Ramos, debido a que se acordó que la escritura de traspaso se suscribiría al momento de efectuar el pago final en febrero de 2014. Sin embargo, la señora Ramos murió el 14 de abril de 2013 y dejó como heredero único al señor Ramos Soto. A partir de esa fecha, el matrimonio Ramos López envió al señor Ramos Soto el resto de los pagos hasta mayo de 2014, cuando remitió el pago final.¹

¹ El matrimonio Ramos López también sostuvo que el reclamo de \$650.00 en concepto de renta para una suma adeudada de \$6,500.00, además de no tener lógica matemática, pues reclaman el pago desde septiembre de 2014 hasta mayo de 2015, es improcedente porque no existe fuente alguna para el mismo.

Señaló que, tras ese último pago, el señor Ramos Soto le pidió la escritura del inmueble que la señora Ramos le había entregado cuando pactaron la compraventa. Partiendo de la premisa de que el propósito de la solicitud era comenzar los trámites para el traspaso, el matrimonio Ramos López entregó al señor Ramos Soto la escritura del inmueble. No obstante, nunca suscribió la escritura de traspaso. Por el contrario, el señor Ramos Soto demandó al matrimonio Ramos López para reclamar el inmueble. Adujo que invirtió sobre \$45,000.00 en arreglos, toda vez que lo obtuvo en estado de abandono. Solicitó al TPI que ordene al señor Ramos Soto a comparecer en la escritura de traspaso y a pagar \$25,000.00 en honorarios por temeridad. En la alternativa, solicitó que el TPI declare que el matrimonio Ramos López adquirió el inmueble por prescripción adquisitiva por haberlo ocupado, ininterrumpidamente, desde el 1989.

Mediante una *Orden* de 22 de mayo de 2015, el TPI declaró no ha lugar la *Reconvención* y consignó que orientó al matrimonio Ramos López para que presentara su causa de acción en un pleito separado. No obstante, antes de que el TPI redujera a escrito su determinación, el matrimonio Ramos López instó una *Demanda* en contra del matrimonio Ramos Vivas. En esta, reiteró lo que esbozó en la *Reconvención* que acompañó su *Contestación a Demanda*, e incluyó un reclamo de \$50,000.00 por concepto de daños y perjuicios.

En su *Contestación a la Demanda*, el matrimonio Ramos Vivas reafirmó que el pago de \$300.00 mensuales se efectuó en concepto de renta. Expresó que no existe contrato que acredite la legitimidad de la posesión del

inmueble por parte del matrimonio Ramos López. Aseveró que estos tomaron posesión del inmueble como arrendatarios, por lo que su posesión es de mala fe, en precario y en contra de la voluntad de su legítimo dueño. Solicitó \$5,000.00 por temeridad en concepto de honorarios de abogado.

En cuanto al caso de desahucio, el TPI dictó una *Sentencia Sumaria*² el 28 de julio de 2015.³ El TPI determinó que la señora Ramos, en virtud de su testamento, dejó todas sus propiedades al señor Ramos Soto.⁴ Al inmueble estar inscrito a nombre de la señora Ramos, este también pasó a ser propiedad del señor Ramos Soto. Además, el TPI dictó que no procedía la prescripción adquisitiva extraordinaria debido a que el matrimonio Ramos López llevaba 25 años en la propiedad, no los 30 años que requiere la figura. Concluyó que procede desahuciar al matrimonio Ramos López del inmueble.

El 14 de enero de 2016, el matrimonio Ramos Vivas presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria* para el caso que instó en su contra el matrimonio Ramos López. Planteó, en esencia, que la controversia de este pleito es la titularidad del inmueble y que, allá para el 28 de julio de 2015, ello se decidió a favor del señor Ramos

² La copia de la *Sentencia Sumaria* que se incluyó en el Apéndice de *Apelación*, págs. 81-85, está incompleta y contiene, únicamente, las páginas con números impares.

³ La *Sentencia Sumaria* se enmendó el 12 de enero de 2017 para añadir una fianza en apelación al matrimonio Ramos López.

⁴ La señora Ramos dejó sus propiedades a su esposo y a su hijo y, en su ausencia, a su hermano, el señor Ramos Soto. Tanto su esposo como su hijo premurieron a la señora Ramos, por lo que sus pertenencias pasaron al señor Ramos Soto. La disposición testamentaria lee: "In the event that all previously names takers under this will shall not survive me, I give, devise and bequeath, absolutely and forever, all of my estate and property of which I may be seized or possessed, or to which I may be entitled, at the time of my death, wherever situated or of whatever nature, be it real, personal, or mixed, to my brother, José Ramos as his sole and absolute property if she shall survive me."

Soto, por la vía sumaria, en el caso de desahucio. Concluyó, pues, la reclamación del matrimonio Ramos López en cosa juzgada.

En su *Oposición a la Sentencia Sumaria*, el matrimonio Ramos López señaló que la *Solicitud de Sentencia Sumaria* del matrimonio Ramos Vivas no cumple con los requisitos de forma de la Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.36, por lo que debe rechazarse de plano. Expresó que en casos de procedimiento sumario --como el desahucio-- no aplica la doctrina de cosa juzgada. Adujo que existe prueba que pone en controversia la titularidad del inmueble.

Posteriormente, el matrimonio Ramos Vivas presentó una *Segunda Moción Reiterando Solicitud de Sentencia Sumaria*. Reafirmó que la *Sentencia Sumaria Enmendada* definió, estableció y adjudicó la controversia sobre la titularidad del inmueble. Concluyó que la controversia es cosa juzgada en su modalidad de impedimento colateral por sentencia.

El matrimonio Ramos López ofreció una *Oposición a Segunda Moción Reiterando Solicitud de Sentencia Sumaria*. Reafirmó sus argumentos y señaló que no procede dictar sentencia sumaria porque existe una controversia específica de hechos sobre la titularidad del inmueble.

Finalmente, el TPI dictó una *Sentencia* el 21 de agosto de 2018. Determinó que la *Sentencia Sumaria Enmendada* es final y firme, y adjudicó de forma definitiva la titularidad del inmueble a favor del señor Ramos Soto. Manifestó que el matrimonio Ramos López no puede relitigar reclamos que ya se adjudicaron en el pleito de desahucio. Recalcó que el contrato verbal entre el señor Ramos Ramos y la señora Ramos se declaró

ineficaz, por lo que no se puede ventilar si dicho contrato puede dar base a una causa de acción en otro pleito. Por ende, desestimó la *Demanda* con perjuicio.

Insatisfecho, el matrimonio Ramos López instó una *Moción Solicitando Reconsideración*. Señaló que prevalecen controversias sobre el cumplimiento específico de la compraventa, toda vez que existe prueba testifical y documental que imposibilita que se resuelva la controversia por la vía sumaria. De igual forma, indicó que no se han resuelto los asuntos de la devolución de los \$90,000.00 que se pagaron para la compra de la casa, de negarse el traspaso; y la devolución de los \$55,000.00 invertidos en mejoras en el inmueble. EL TPI la declaró no ha lugar, mediante una *Orden* que dictó el 19 de septiembre de 2018.

Inconforme, el matrimonio Ramos López presentó una *Apelación* el 1 de octubre de 2018. Realizó estos señalamientos de error:

Primer Error: Erró el TPI en aplicar la doctrina de cosa juzgada a un pleito de desahucio, cuando la jurisprudencia establece lo contrario y en particularmente cuando el propio TPI indicó que cualquier conflicto de título se debía presentar en un pleito aparte.

Segundo Error: Erró el TPI al no tomar en consideración que la Juez Municipal en el caso de José Ramos Soto v. Gilberto Ramos, Civil Núm. D PE2015-0334 sobre Desahucio prohibió una reconvencción y ordenó que se presentara un pleito por separado, mediante *Orden* dictada el 22 de mayo de 2015, la cual es final y firme.

Tercer Error: Erró el TPI al no tomar en consideración el contrato verbal que exist[í]a entre la difunta [señora Ramos] y [el matrimonio Ramos López] para la compraventa del inmueble objeto del presente caso.

En síntesis, el matrimonio Ramos López sostuvo que existe evidencia que controvierte la titularidad del inmueble y establece su derecho a reclamar el

cumplimiento específico del contrato verbal. Alegó que no procede la desestimación bajo la doctrina de cosa juzgada, porque no se cumple con el requisito de identidad perfecta de causas y partes. Esbozó que el caso no estaba claro, por lo que no debió resolverse por la vía sumaria. Añadió que, al resolver de esta forma, el TPI dirimió credibilidad en una solicitud de sentencia sumaria, lo que es contrario a derecho. Finalmente, desglosó los hechos que el matrimonio Ramos Vivas falló en impugnar, desde la condición en la que se encontraba el inmueble cuando lo adquirió el matrimonio Ramos López y los 28 años que llevan viviendo allí, hasta su inversión de \$54,000.00 para hacer el inmueble habitable.

El 7 de noviembre de 2018, y habiendo expirado el término para comparecer, este Tribunal dio por perfeccionado el recurso sin el beneficio de la comparecencia del matrimonio Ramos Vivas. Así, con el beneficio del expediente y la comparecencia del matrimonio Ramos López, se resuelve.

II. Marco Legal

A. Moción de Sentencia Sumaria

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo de la sentencia sumaria. 32 LPRA Ap. V, R. 36. Este recurso permite que una parte establezca que no existe una controversia sustancial que amerite dilucidarse en un juicio. Así, el tribunal está en posición de aquilatar la prueba y adjudicar las controversias que plantean las partes ante sí. *Rodríguez Méndez, et als. v. Laser Eye Surgery Mgmt.*, 195 DPR 769, 784-785 (2016); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club, supra*, págs. 224-227. El propósito principal de

este mecanismo procesal es que se materialice una solución justa, rápida y económica en casos civiles en los cuales no existan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que pueda prescindirse del juicio. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

La persona que promueva la resolución sumaria de un caso tiene que presentar una moción que esté fundamentada en cualquier evidencia (o declaraciones juradas) que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 LPR Ap. V, R. 36.1. "Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable". José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo III, 1041 (Pubs. J.T.S.2011). La controversia sobre los hechos esenciales que activa la reclamación no puede ser especulativa o abstracta, sino real. Entiéndase, de naturaleza tal que "permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes". *Meléndez v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 110 (2015); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213-214 (2010).

La resolución sumaria corresponde solo cuando surge --con precisión y claridad-- que el promovido por la solicitud no puede prevalecer, bajo ningún supuesto de hechos, y que el tribunal tiene a su disposición la prueba necesaria para resolver la controversia que tiene ante su consideración. Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. La duda debe establecer una controversia verdadera y sustancial

sobre hechos relevantes y pertinentes. *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, pág. 110; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R., supra*, págs. 213-214.

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que se acompañan con la moción solicitando la sentencia sumaria, los que se acompañan con la oposición y aquellos que obren en el expediente judicial; y (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913-914 (1994).

De encontrarse presente algún hecho material en controversia, no podrá utilizarse el mecanismo de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Por el contrario, de no existir tal controversia de hecho, el tribunal deberá dictar sentencia a favor del promovente de la solicitud de sentencia sumaria si el derecho le favorece a este último. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club, supra*, pág. 227.

En fin, el tribunal dictará sentencia sumariamente si los documentos presentados demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede la petición del promovente. Del mismo modo, el tribunal puede dictar sentencia sumaria de naturaleza interlocutoria para resolver cualquier controversia que existe entre las partes y que sea separable de las controversias restantes. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e).

En cuanto a la facultad revisora de este Tribunal, en *Meléndez v. M. Cuebas*, el Foro Máximo aclaró el

estándar de revisión que se debe utilizar al evaluar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. A saber, a este Tribunal le rigen los mismos criterios que a los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar una sentencia sumariamente. En esta tarea, este Tribunal solo puede considerar los documentos que se presentaron ante el TPI y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde, únicamente, al TPI en el ejercicio de su discreción sana. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004). La revisión de este Tribunal es *de novo*. En esta debemos examinar el expediente de la manera más favorable a la parte opositora a la moción de sentencia sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 118.

En la revisión *de novo*, se exige que este Tribunal se asegure que, tanto la solicitud de sentencia sumaria como la oposición correspondiente, cumplen con los requisitos de forma que requiere la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Además, este Tribunal deberá enumerar los hechos que están en controversia y aquellos que están incontrovertidos. Finalmente, este Tribunal debe revisar si el TPI aplicó correctamente el derecho a los hechos planteados. *Meléndez v. M. Cuebas*, *supra*, pág. 119.

B. Doctrina de Cosa Juzgada y su modalidad de Impedimento Colateral por Sentencia

El Art. 1204 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3343, dispone lo siguiente

[...]

Contra la presunción de que la cosa juzgada es verdad, sólo 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 aquél en que ésta sea invocada, concorra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron.

La doctrina de cosa juzgada está fundamentada en consideraciones importantes de orden público. A saber, 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. *Parrilla v. Rodríguez*, 163 DPR 263, 268 (2004). Se entiende por cosa juzgada, lo ya resuelto por un fallo firme de un Juez o Tribunal competente, y que lleva en sí la firmeza de su irrevocabilidad. *Parilla v. Rodríguez*, 163 DPR 263, 268 (2004). En fin, procura garantizar la certidumbre y seguridad de los derechos ya declarados, además de evitar gastos adicionales al Estado y a los litigantes. *Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón*, 133 DPR 827, 833 (1993).

El requisito de identidad de cosas exige que el segundo pleito se refiera al mismo asunto del que versó el primer pleito, aunque las cosas se hayan disminuido o alterado. *Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas*, 131 DPR 212, 220 (1992). La cosa es el objeto o materia sobre la cual se ejercita la acción. *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná, Inc.*, 110 DPR 753 (1981). En *Presidential v. Transcaribe*, 186 DPR 263, 274-275 (2012), el Tribunal Supremo expresó:

Un criterio certero para determinar si existe identidad del objeto es si un juez está expuesto a contradecir una decisión anterior afirmando un derecho nacido o naciente. Quiere decir que existe identidad de objeto cuando un

juez, al hacer una determinación, se expone a contradecir el derecho afirmado en una decisión anterior. Se tiene que identificar cuál es el bien jurídico cuya protección o concesión se solicita del juzgador. Hay que considerar no sólo la cosa sobre la cual se suscita la controversia, sino también el planteamiento jurídico que se genera en torno a ella. (Énfasis suplido).

Así, la identidad de causas se satisface aunque la acción ejercitada sea distinta de la primera en su calificación jurídica o en términos nominales. *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná, Inc., supra*, pág. 765.

En lo referente a la identidad de las partes y la calidad en la que litigaron, esto aplica a quienes intervienen en el proceso a nombre y en interés propio. *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná, Inc., supra*, págs. 761-762; *Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas, supra*, pág. 220. Esto impide que, luego de una sentencia en otro pleito anterior, las mismas partes relitiguen las mismas causas de acción o cosas ya adjudicadas. *Mun. De San Juan v. Bosque Real, SE*, 158 DPR 743, 769 (2003); *Acevedo Santiago v. Western Digital*, 140 DPR 452, 464 (1996).

Por otro lado, el impedimento colateral por sentencia constituye una modalidad de la doctrina de cosa juzgada. Este surte efectos cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y se determina mediante sentencia válida y final, [y] tal determinación es concluyente en un segundo pleito entre las mismas partes, aunque estén envueltas causas de acción distintas. *A & P General Contractors, Inc. v. Asociación Caná, Inc., supra*, pág. 762; *Coop. Seg. Mult. v. ELA*, 180 DPR 655 (2011). Para que aplique la doctrina de cosa juzgada o su modalidad de impedimento colateral por sentencia, es necesario que exista una adjudicación

válida y final. *Íd.* Finalmente, tampoco es necesario que exista perfecta identidad de causas entre ambos pleitos para aplicar esta doctrina. *Coop. Seg. Mult. v. ELA, supra*, pag. 673.

A la luz de la normativa citada, se resuelve.

III. Discusión

Como se sabe, a este Tribunal le rigen los mismos criterios que al TPI a la hora de determinar si procede dictar una sentencia sumaria. Corresponde, pues, realizar un examen de *novo*. En primer lugar, se debe determinar si las partes cumplieron con los requerimientos de forma exigidos por la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*. Ambas partes incumplieron con los requisitos de la Regla 36.3, *supra*. La *Solicitud de Sentencia Sumaria* que presentó el matrimonio Ramos Vivas se limitó a esbozar el derecho vigente de cosa juzgada y la sentencia sumaria, sin aplicarlo a los hechos. Tampoco incluyó una exposición breve de las alegaciones de las partes, los asuntos en controversia, ni los párrafos enumerados con una relación concisa de los hechos pertinentes del caso. También falló en incluir prueba que fundamente su solicitud. En su *Segunda Moción Reiterando Solicitud de Sentencia Sumaria*, el matrimonio Ramos Vivas se limitó, nuevamente, a desglosar el derecho en abstracto, esta vez sobre el impedimento colateral por sentencia, y realizó un breve recuento de las instancias procesales del caso. No obstante, acompañó esta *Moción* con prueba admisible y cumplió con hacer referencia a la misma.

Por su parte, el matrimonio Ramos López cumplió de forma parcial con los requisitos de forma de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, en su

Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria y su Oposición a Segunda Moción Reiterando Solicitud de Sentencia Sumaria. Si bien incluyó una exposición breve de las alegaciones de las partes y los asuntos litigiosos en controversia, no estableció los hechos que no están en controversia.

No obstante, nuestro Tribunal Supremo estableció en *Meléndez González v. M. Cuebas, supra*, pág. 110, que si quien promueve la resolución sumaria incumple con los requisitos de forma, el tribunal no estará obligado a considerar su pedido. Ello permite deducir que el incumplimiento de las partes con las formalidades que exige la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, no determina la discreción que tiene el TPI para acoger la petición de resolución sumaria. En este caso, el TPI, dentro del marco de actuación permisible, acogió la *Moción de Sentencia Sumaria*. Este Tribunal la acoge por igual.

Segundo, este Tribunal, a la luz de la normativa que rige, determina que la prueba que acompañó la *Segunda Moción Reiterando Solicitud de Sentencia Sumaria*, demostró que no existen hechos materiales o sustanciales en controversia. Tratándose de un segundo pleito en el que se disputa la titularidad del inmueble y ante una adjudicación final y firme al respecto, este Tribunal coincide con el TPI en que procede la resolución sumaria de la reclamación. Así, este Tribunal adopta las siguientes determinaciones de hechos incontrovertidos:

1. Se Toma conocimiento judicial de la *Sentencia Sumaria Enmendada* de 28 de julio de 2015, enmendada el 12 de enero de 2017, sobre la muerte y el testamento de la señora Ramos; la muerte de su esposo, el Sr. Johnny Rodríguez, y su hijo, el Sr. Johnny Rodríguez, Jr.; y la designación del señor

Ramos Soto como el único heredero de todas sus propiedades.

2. El 12 de enero de 2017, el TPI dictó una *Sentencia Sumaria Enmendada* en el caso civil núm. D PE2015-0334 sobre desahucio. Declaró con lugar la *Demanda* de desahucio que instó el matrimonio Ramos Vivas, tras determinar que el señor Ramos Soto era el propietario del inmueble, por virtud del testamento de la señora Ramos.
3. El 27 de enero de 2017, el matrimonio Ramos López presentó una *Apelación* (KLAN201700135). Mediante una *Sentencia* de 13 de febrero de 2017, un Panel Hermano del Tribunal de Apelaciones desestimó el recurso por falta de jurisdicción, pues se presentó fuera del término de cinco días que dispone la Ley Núm. 86 de 5 de junio de 2011, conocida como la Ley de Procedimientos Legales Especiales, según enmendada, 32 LPRA sec. 2241, *et seq.*
4. El 28 de marzo de 2017, el matrimonio Ramos López presentó una *Petición de Certiorari* ante el Tribunal Supremo. El 5 de mayo de 2017, el Tribunal Supremo emitió una *Resolución* en la que la determinó No Ha Lugar.

Por último, a este Tribunal le corresponde examinar si el derecho se aplicó de forma correcta. Un análisis a la luz de la Sección II (B), establece que el TPI tomó una determinación correcta en cuanto a la aplicación de la doctrina de cosa juzgada sobre el asunto de la titularidad del inmueble. Veamos.

En términos generales, el matrimonio Ramos López alega que existe una controversia real sobre la titularidad del inmueble. Razona que ello, en conjunto con la naturaleza sumaria del pleito de desahucio, autoriza revisar el asunto de la titularidad. Añade que no procede aplicar la doctrina de cosa juzgada toda vez que la causal de este pleito es diferente al desahucio. El matrimonio Ramos López no tiene razón.

La *Sentencia Sumaria* de 28 de julio de 2015, enmendada el 12 de enero de 2017, adjudicó la titularidad

del inmueble a favor del señor Ramos Soto, por virtud de las disposiciones testamentarias de la señora Ramos.

El matrimonio Ramos López tiene razón con respecto a que el TPI le ordenó presentar su reclamo sobre el contrato de compraventa en un pleito separado al de desahucio. No obstante, los argumentos del matrimonio Ramos López van directamente a la titularidad, lo que, de nuevo, está resuelto de forma final, firme e inapelable. Dicho de otro modo, la determinación del TPI en el pleito de desahucio resolvió categóricamente el asunto de la titularidad a favor del señor Ramos Soto. Acoger el planteamiento del matrimonio Ramos López constituiría un ataque colateral impermisible a una *Sentencia* que se apeló judicialmente, sin éxito.

Según se indicó en la Sección II (B), la doctrina de cosa juzgada se activa ante la relitigación de lo ya resuelto por un fallo firme e irrevocable de un tribunal competente. La modalidad de impedimento colateral por sentencia, a su vez, la detona cuando un hecho esencial para el pronunciamiento en un pleito ya está determinado mediante sentencia válida y final. Esta determinación debe ser concluyente en un segundo pleito entre las mismas partes, aun cuando se trate de causas de acción distintas. Se reitera que la causa de acción del matrimonio Ramos López exige la revisión del asunto de titularidad, lo que constituye un ataque colateral inaceptable a la *Sentencia Sumaria Enmendada* del TPI.

Sin embargo, el matrimonio Ramos López ha esbozado, desde el inicio de ambos pleitos, un reclamo por las cuantías que invirtió en mejoras al inmueble. Tanto en su *Reconvención* en el pleito de desahucio, como en la *Demanda* en este caso, el matrimonio Ramos López

manifestó que las mejoras que realizó ascienden a \$45,000.00. A su vez, en su *Moción Solicitando Reconsideración*, reclamó la devolución de los \$55,000.00 invertidos en mejoras. Finalmente, en su *Escrito de Apelación Civil*, el matrimonio Ramos López precisó que su inversión en mejoras suma \$54,000.00. Independientemente de ciertas diferencias en las cuantías, no cabe duda que el reclamo ha sido prevalente en los escritos del matrimonio Ramos López. No obstante, el TPI no lo atendió. A tales fines, se ordena al TPI a que considere y adjudique el reclamo de mejoras del matrimonio Ramos López, y determine si procede la devolución de su inversión, así como la cantidad.

IV.

Se modifica la *Sentencia Sumaria* a *Sentencia Sumaria Parcial* y se ordena al TPI atender y adjudicar la única controversia pendiente, a saber, el reclamo de mejoras realizadas del matrimonio Ramos López.

Notifíquese.

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

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