

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
PANEL II

MEGA DEVELOPERS, INC., SE Y OTROS Recurridos v. BANCO POPULAR DE PUERTO RICO Y OTROS Peticionarios	KLCE201701291	<i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan Civil Núm. K AC2015-0667 (803) SOBRE: INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO; DAÑOS Y PERJUICIOS
---	---------------	---

Panel integrado por su presidente el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Bonilla Ortiz

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de enero de 2018.

Comparece el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR o demandada-peticionaria) y solicita la revisión de una Resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI), el 9 de diciembre de 2016, notificada el 14 de diciembre de 2016.¹ Mediante esta Resolución el TPI denegó una Moción de Desestimación presentada por el BPPR.

Considerados los escritos de las partes, el apéndice de apelación y aplicado el derecho a los hechos del caso, se EXPIDE el auto de Certiorari solicitado y se REVOCA la Resolución recurrida. Exponemos.

¹ El BPPR solicitó Reconsideración de dicho dictamen, la cual fue denegada por el TPI el 15 de junio de 2017, notificada el 19 de junio de 2017. Es de dicho término que recurre mediante Certiorari la parte peticionaria.

I

Los hechos que dan margen a la presente controversia tienen su génesis en un préstamo a corto plazo concedido por el BPPR a Mega Developers, Inc. (MEGA), el 14 de septiembre de 2006, por la cantidad de \$2.2 millones de dólares. A esos fines se firmó un acuerdo entre las partes (Short Term Agreement o STLA). El propósito del préstamo era para el desarrollo de obras de construcción.

El 8 de octubre de 2008, dicho préstamo se incrementó en unos \$500,000 adicionales (First Amendment to Financing Agreement o FAFA), extendiéndose, además, el tiempo que tenía el deudor para pagar el préstamo, de septiembre de 2007 al mes de marzo de 2008. Posteriormente, el BPPR cedió los préstamos en controversia a la entidad PR Asset Portfolio Services International, Inc. (PRAPI), convirtiéndose ésta última en cesionaria de los derechos y obligaciones del BPPR, al amparo de dichos préstamos y documentos relacionados como garantías, pagarés, etc.²

Ya en poder de PRAPI, los créditos sobre los préstamos de MEGA, ante su incumplimiento de los términos acordados, PRAPI instó demanda en contra de MEGA, (DCD2013-3157) para recobrar lo adeudado en los préstamos de construcción en controversia y para ejecutar las garantías ofrecidas para respaldarlos.³

² Véase Sentencia en caso Núm. CDC2013-3157.

³ Tanto en la demanda original como en la demanda enmendada, PRAPI incluyó a los siguientes co-demandados:

- a) MEGA
- b) Franklin Delano, Patricia O Reilly y Soc. Gananciales.
- c) Per Martin B. Jork, María Julia del Río Anoro y Soc. Gananciales.
- d) Rafael Torrellas Perrier, Ana Mercedes Fuentes y Soc. Gananciales.
- e) Henry Rodríguez Fernández, Nilda Ginorio Mejías y Soc. Gananciales.
- f) Enrique Fernández Muñiz, Ilia Toledo Toledo y Soc. Gananciales.
- g) Manuel Fuentes Ginorio, a su muerte fue sustituido por su Sucesión.

Transcurrido el término para comparecer mediante alegación responsiva de parte de los demandados, el 13 de enero de 2015, el TPI le anotó la rebeldía a éstos y dictó Sentencia en Rebeldía Parcial en esa misma fecha, notificada el 2 de febrero de 2015.⁴ Posteriormente, el 14 de abril de 2015, MEGA presentó Contestación a Demanda, Reconvención o Demanda Contra Terceros, dirigidas a PRAPI y al BPPR.⁵

Transcurridos varios trámites interlocutorios, el TPI ordenó el desglose de la Contestación a Demanda, Reconvención o Demanda Contra Terceros de MEGA contra PRAPI y BPPR.⁶ MEGA recurrió del desglose ordenado por el TPI a su Contestación a Demanda, Reconvención o Demanda Contra Terceros, tanto al Tribunal tanto al Tribunal de Apelaciones (TA) como ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico.⁷ A la fecha presente, la sentencia del TPI en el caso DCD2013-3157 es final y firme.

El 21 de julio de 2015, MEGA radicó Demanda contra el BPPR y otros, en el caso de epígrafe.⁸ En ésta, MEGA alegó haber sufrido daños y perjuicios, valorados en \$16,000,000, como consecuencia de la negativa del BPPR de ofrecerle un préstamo interino (Interin Construction Loan o ICL) al que alegadamente se había comprometido a conceder, luego de haber otorgado el Short Term Loan Agreement, (STLA) y el First Amendment to Financing

⁴ Anejo 2, págs. 48-56, peticionario.

⁵ Anejo 3, págs. 57-66, peticionario.

⁶ En su Resolución de 18 de mayo de 2015, el TPI ordenó el desglose de estos documentos dado que el 13 de enero de 2015, notificada el 2 de febrero de 2015, ya el TPI había dictado Sentencia en Rebeldía en contra de los co-demandados de epígrafe.

⁷ Mediante Sentencia de 23 de junio de 2015, en el caso KLCE201500683, el TA confirmó la Sentencia Parcial en Rebeldía dictada por el TPI el 13 de enero de 2015. Anejo 6, págs. 72-93, Peticionarias; véase a su vez Resolución Caso Núm. AC-2015-00073 de 4 de diciembre de 2015, declarando no ha lugar el recurso de Certiorari presentado. También se emitió no ha lugar a dos Reconsideraciones solicitadas.

⁸ Apéndice, págs. 1-8, peticionarios.

Agreement (FAFA), para el desarrollo de un proyecto de vivienda en el Municipio de Guaynabo.

El 21 de octubre de 2015, el BPPR presentó una Moción de Desestimación, reclamando que la demanda presentada debía ser desestimada.⁹ BPPR argumentó que:

1. Las alegaciones de la demanda no justifican la concesión de un remedio por las causas de acción de incumplimiento de contrato y daños y perjuicios.
2. La causa de acción en daños y perjuicios está prescrita.
3. Las referidas reclamaciones de MEGA no proceden, pues aplica la doctrina de cosa juzgada.
4. MEGA no ha alegado hecho alguno que sostenga sus reclamaciones al amparo de las Reglas del Federal Deposit Insurance Corp. (FDIC) y el Federal Trade Commission (FTC).

El 22 de diciembre de 2015, MEGA presentó una Demanda Enmendada en la que añadió nuevas partes demandantes,¹⁰ además de repetir las alegaciones de la demanda original.¹¹ En esa misma fecha MEGA presentó Oposición a Moción de Desestimación.¹²

El 1 de febrero de 2016, el BPPR solicitó desestimación de la demanda enmendada por los mismos fundamentos expuestos en la moción de desestimación original. Además, cuestionó la legitimación activa de los inversionistas demandantes para reclamar.¹³

⁹ Apéndice, págs. 21-99, peticionarios.

¹⁰ En la Demanda Enmendada, se añadieron como demandantes a: Franklin D. López, su esposa Patricia O Reilly y Soc. Gananciales, Per Martin B. Jork, María Julia del Río Anoro y Soc. Gananciales, José Antonio Pérez Flor, Juan Antonio Vázquez y 20 demandantes desconocidos, alegados inversionistas minoritarios que no son nombrados o identificados en la Demanda Enmendada.

¹¹ Apéndice, págs. 124-146, peticionarios.

¹² Apéndice, págs. 111-123, peticionarios.

¹³ Apéndice págs. 147-191, peticionarios.

Finalmente, el 9 de diciembre de 2016, notificada el 14 de diciembre de 2016, el TPI dictó Resolución declarando No Ha Lugar la Moción de Desestimación presentada por el BPPR.¹⁴ Mediante ésta, resolvió los planteamientos medulares formulados por el BPPR en su solicitud de desestimación, a saber:

- a) MEGA presentó hechos y alegaciones que, tomadas por ciertas, presentan suficientes hechos que justificarían el remedio solicitado. BPPR no presentó prueba suficiente que demuestre con toda certeza, que no tiene posibilidad alguna de establecer su derecho a indemnización por incumplimiento de contrato.
- b) La reclamación en daños y perjuicios por incumplimiento de contrato no está prescrita, pues el término para reclamar es de 15 años y no de 1 año como alega el BPPR y éstos no han transcurrido.
- c) No es de aplicación al caso de autos la doctrina de cosa juzgada, pues entre el presente caso y el anterior caso DCD2013-3157, no existe la más perfecta identidad de cosas, causas y litigantes, incluyendo la calidad en que lo fueron.
- d) Los inversionistas incluidos como demandantes en la Demanda Enmendada tienen legitimación activa para demandar, pues al suscribir garantías personales de las obligaciones de MEGA, y a favor del BPPR, han sufrido o se exponen a sufrir un daño claro, palpable, real, inmediato y preciso, no abstracto o hipotético y existe una conexión entre el daño y la causa de acción reclamada.

¹⁴Apéndice, págs. 290-300, peticionarios.

En cuanto a la referida Resolución del TPI, el BPPR solicitó reconsideración el 29 de diciembre de 2016.¹⁵ El 15 de junio de 2017, el TPI dictó Resolución y Orden declarando no ha lugar la Moción de Reconsideración presentada por el BPPR.¹⁶

Mediante moción de 10 de julio de 2017, el BPPR solicitó imposición de fianza de no residente al amparo de la regla 69.5 y paralización de los procedimientos.¹⁷

El 12 de julio de 2017, el TPI ordenó a cada demandante no residente presentar fianza de \$1,000 en un término de 60 días, so pena de desestimación y ordenó la paralización de los procedimientos en el caso.¹⁸

Inconforme, acude ante nos el BPPR, mediante petición de Certiorari y formula los siguientes señalamientos de error:

- A. ERRÓ EL TPI AL NO DESESTIMAR LA DEMANDA A PESAR DE QUE ESTÁ IMPEDIDA POR LA DOCTRINA DE COSA JUZGADA O, EN LA ALTERNATIVA, POR NO HABER MEGA PRESENTADO UNA RECONVENCIÓN QUE ERA COMPULSORIA EN EL PLEITO ANTERIOR.
- B. ERRÓ EL TPI AL NO DESESTIMAR LA DEMANDA ENMENDADA AL AMPARO DE LA REGLA 10.2(5) DE LAS DE PROCEDIMIENTO CIVIL, A PESAR DE QUE LAS ALEGACIONES DE LA DEMANDA ENMENDADA NO JUSTIFICAN LA CONCESIÓN DE UN REMEDIO.
- C. ERRÓ EL TPI AL NO DESESTIMAR EL CASO, A PESAR DE QUE A LA LUZ DEL ESTÁNDAR APLICABLE A LA EVALUACIÓN DE UNA MOCIÓN DE DESESTIMACIÓN, MEGA NO HA ALEGADO HECHOS SUFICIENTES QUE CONSTITUYAN UNA CAUSA DE ACCIÓN, POR INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL, CULPA IN CONTRAHENDO O DAÑOS Y PERJUICIOS.
- D. ERRÓ EL TPI AL NO DESESTIMAR EL CASO A PESAR DE QUE ESTÁ PRESCRITA CUALQUIER RECLAMACIÓN POR CULPA IN CONTRAHENDO O DAÑOS Y PERJUICIOS.

¹⁵ Apéndice, págs. 301-313, peticionarios.

¹⁶ Apéndice, págs. 484-487, peticionarios.

¹⁷ Apéndice, págs. 498-504, peticionarios.

¹⁸ Apéndice, págs. 505-506, peticionarios.

E. ERRÓ EL TPI AL DESESTIMAR QUE LOS DEMANDANTES NATURALES UNIDOS AL PLEITO DE AUTOS MEDIANTE LA DEMANDA ENMENDADA GOZAN DE LEGITIMACIÓN ACTIVA.

II

A. Cosa juzgada

La doctrina de cosa juzgada está preceptuada en el artículo 1204 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 3343, el cual establece que, para que se active la presunción de cosa juzgada en otro juicio, se requiere que entre el caso resuelto mediante sentencia y el caso en que se invoca la misma, concorra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad en que lo fueron. Méndez v. Fundación, 165 DPR 253, 267 (2005); Pagán Hernández v. U.P.R., 107 DPR 720, 732 (1978). Si se cumplen estos requisitos, no procede dilucidar nuevamente los méritos de la controversia que está ante la consideración del foro judicial. Pagán Hernández v. U.P.R., *supra*; Bolker v. Tribunal Superior, 82 DPR 816, 834 (1961).

Para determinar si se satisface el requisito de identidad de cosas, es necesario identificar cuál es el objeto o la materia sobre la cual se ejercita la acción. A & P General Contractors v. Asoc. Caná Inc., 110 DPR 753, 764 (1981). Es esencial que ambos litigios se refieran a un mismo asunto. Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas, 131 DPR 212, 220 (1992), citando a Q.M. Scaevola, Código Civil, Madrid, Ed. Reus, 1958, pág. 534.

Existe identidad entre las causas cuando las acciones ejercitadas en ambos pleitos implican un mismo motivo o razón de pedir. A & P General Contractors v. Asoc. Caná Inc., *supra*, en la pág. 765. No debe confundirse la causa con los medios de prueba ni con los fundamentos legales de las pretensiones deducidas por las partes. Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas,

supra, en las págs. 219-220. Satisfecho lo anterior, el requisito de identidad de causas se cumple aunque la acción ejercitada sea distinta de la primera en su calificación jurídica o en términos nominales. A & P General Contractors v. Asoc. Caná, *supra*. Tampoco impide la aplicación de la doctrina de cosa juzgada el que se introduzca una nueva teoría legal y se reclamen remedios adicionales en el segundo litigio. *Íd.* Nuestro Tribunal Supremo ha enfatizado que la causa o motivo de pedir no debe confundirse con el remedio solicitado. Mercado Riera v. Mercado Riera, 100 DPR 940, 951-952 (1972).

Respecto a la identidad entre las partes litigantes, así como la calidad en que lo fueron, los efectos de la doctrina de cosa juzgada se extienden a quienes intervienen en el proceso a nombre y en interés propio. A & P General Contractors, Inc. v. Asoc. Caná Inc., *supra*, en las págs. 761-762; Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas, *supra*, en la pág. 220. Cumplidos estos requisitos, esta doctrina impide que, luego de emitida una sentencia en un pleito anterior, las mismas partes relitiguen en un pleito posterior las mismas causas de acción y cosas, las controversias ya litigadas y adjudicadas, y aquellas que se pudieron haber litigado. Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E., 158 DPR 743, 769 (2003); Acevedo Santiago v. Western Digital, 140 DPR 452, 464 (1996).

B. Reconvención compulsoria.

Iniciado un pleito civil, la parte demandada puede instar una reclamación contra el promovente mediante el mecanismo de la reconvención. A tono con el ordenamiento procesal vigente,

existen dos (2) tipos de reconvencciones: las permisibles¹⁹ y las compulsorias. Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al., 184 DPR 407, 423-424 (2012); S.L.G. Font de Bardón v. Mini-Warehouse Corp., 179 DPR 322, 332 (2010). La regla 11.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V R. 11.1, regula lo concerniente a las reconvencciones compulsorias. En lo pertinente, dispone lo siguiente:

Una alegación contendrá por vía de reconvencción cualquier reclamación que la parte que la formula tenga contra cualquier parte adversa al momento de notificar dicha alegación, siempre que surja del acto, de la omisión o del evento que motivó la reclamación de la parte adversa y no requiera para su adjudicación la presencia de terceros sobre quienes el tribunal no pueda adquirir jurisdicción. Sin embargo, no será necesario incluir dicha reclamación mediante reconvencción si al momento de comenzarse el pleito tal reclamación era ya objeto de otro pleito pendiente.

Conforme a la citada disposición legal, una parte que tenga una reclamación dimanante del mismo acto, omisión u evento objeto de una demanda, deberá notificar a su contraparte una reconvencción al momento de presentar su alegación respondiente. Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al., supra. Dicha regla obliga a la parte demandada "a formular, al momento de su contestación, cualquier reclamación compulsoria, es decir, cualquier reclamación que tenga contra la parte adversa, si ésta surge de la acción u omisión, o evento que motiva la reclamación de la parte demandante." Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al., supra. Neca Mortgage Corp. v. A & W Developers, 137 DPR 860, 866 (1995).

Nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que el fin de la aludida regla es evitar la multiplicidad de litigios al establecer un

¹⁹ Las reconvencciones permisibles son aquellas reclamaciones que no surgen del mismo acto, omisión o evento que motivó la reclamación de la parte contra la que se presenta. Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al., supra.

mecanismo para dilucidar todas las controversias comunes en una sola acción. *Íd.* De igual forma, ha precisado que una reconvencción es compulsoria: (1) si existe una relación lógica entre la reclamación presentada en la demanda y la que es objeto de la reconvencción; (2) cuándo los hechos esenciales de ambas reclamaciones están tan vinculados que la economía judicial exige que se ventilen de conjunto; (3) si las cuestiones de hecho y de derecho entre ambas son las mismas; (4) si la doctrina de *res judicata* impediría una acción independiente; y (5) si ambas reclamaciones surgen de la misma prueba y están vinculadas lógicamente. Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al., supra, a las págs. 424-425; R. Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil, 3ra ed., San Juan, Ed. LexisNexis de Puerto Rico, Inc., 2007, pág. 218.

El referido foro ha explicado, además, que cuando la reconvencción compulsoria no se formula a tiempo, se renuncia a la causa de acción que la motiva; y quedarán totalmente adjudicados los hechos y reclamaciones sin que el demandado pueda presentar posteriormente una reclamación que haya surgido de los mismos eventos. Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al., supra.; S.L.G. Font de Bardón v. Mini-Warehouse Corp., supra, en la pág. 333; Neca Mortgage Corp. v. A & W Developers, supra, en la pág. 867. Así pues, le será aplicable, por analogía, el principio de cosa juzgada, al efecto de que será concluyente en relación a aquellos asuntos que pudieron ser planteados y no lo fueron. Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al., supra; Sastre v. Cabrera, 75 DPR 1, 3 (1953).

III

Atendamos en principio el primer señalamiento de error, pues su adjudicación puede hacer innecesaria la discusión de los

restantes señalamientos de error. En éste se imputa al TPI no desestimar la demanda a pesar de que está impedida por la doctrina de cosa juzgada, o en la alternativa por no haber MEGA presentado una Reconvención que era compulsoria en el pleito anterior. Este error se cometió. Veamos porque:

Surge del expediente ante nos que el TPI dictó Sentencia en Rebeldía para el 13 de enero de 2015, notificada el 2 de febrero de 2015, en contra de MEGA, y otros co-demandados.²⁰ Ello, luego de que transcurriera el término reglamentario para contestar la demanda, después de haber sido emplazados por edicto. No es hasta el 14 de abril de 2015, que MEGA y los demás co-demandados presentan contestación a demanda y reconvención.

En dicho documento, le imputan al BPPR haber incumplido los acuerdos contractuales (STLA y FAFA) mediante los cuales éste se comprometía a saldar dichos préstamos con otro préstamo de construcción, y luego, de forma unilateral e infundada y sin causa para no desembolsarlo, decidió no hacerlo siendo 100% responsable de paralizar el proceso de desarrollar el Proyecto Four Winds, objeto de transacción entre las partes. Tal incumplimiento le ha ocasionado a MEGA daños y perjuicios por 16 millones de dólares.²¹

De los hechos surge claramente que MEGA y demás co-demandados se cruzaron de brazos y no contestaron su demanda, ni reconvencionaron en tiempo, lo que les valió la Sentencia en Rebeldía en su contra. Como hemos apuntado, ésta

²⁰ Como apuntamos en la cronología de hechos, MEGA y otros co-demandados pidieron Reconsideración de este dictamen, luego recurrieron sin éxito ante este Tribunal de Apelaciones y luego ante el Tribunal Supremo. Por tanto, la Sentencia del 13 de enero de 2015, es final y firme.

²¹ La súplica del referido documento está dirigido en contra de la parte demandante PRAPI y el BPPR.

fue sostenida por este Tribunal de Apelaciones y ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico.²²

La parte peticionaria nos plantea en su recurso, que MEGA venía obligada a formular su reclamación en contra de PRAPI y BPPR, mediante una Reconvención compulsoria, en tiempo, de conformidad con la Regla 11.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Tiene razón la parte peticionaria.

La reclamación de MEGA a PRAPI y al BPPR surgió del alegado incumplimiento del BPPR a otorgarle un préstamo de construcción que saldara los préstamos que dicho banco le había otorgado previamente, según recogidos en los acuerdos identificados como STLA y FAFA. Estos préstamos fueron aquellos reclamados a MEGA y otros co-demandados en la demanda presentada por PRAPI el 18 de noviembre de 2013, en el caso DCD2013-3157. Por tanto, se cumple con los requisitos jurisprudenciales previamente enunciados para una Reconvención compulsoria a saber

1. Existe una relación lógica entre la reclamación presentada en la demanda de PRAPI a MEGA y en la Reconvención de MEGA a PRAPI y al BPPR.

Ello, pues ambas reclamaciones surgen de la misma transacción o evento, a saber, según PRAPI, el incumplimiento de MEGA a cumplir los términos de los préstamos otorgados en los acuerdos de SLA y FAFA; y el planteamiento de MEGA de que el BPPR incumplió su compromiso de otorgarle un tercer préstamo de construcción que permitiera saldar los dos anteriores y desarrollar el Proyecto de Four Winds. Recuérdesse que MEGA le

²² Véase KLCE201500683, también caso núm. AC-2015-00073 ante el Tribunal Supremo de Puerto Rico.

reclama a PRAPI ser el sucesor de título de los créditos del BPPR (cesionario) y por tanto, debe responderle por los daños ocasionados por tal incumplimiento.

2. Los hechos esenciales de ambas reclamaciones están tan vinculados que la economía procesal dicta que se vean en conjunto.
3. Las cuestiones de hecho y de derecho son las mismas en ambas reclamaciones.
4. La doctrina de cosa juzgada impediría una acción independiente, pues se trata de las mismas partes reclamando las mismas causas de acción, el mismo objeto de transacción y la calidad en que lo fueron ambas partes.
5. Ambas reclamaciones surgen de la misma prueba y están vinculadas lógicamente. Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, supra, págs. 424-425.

De otra parte, nuestro Tribunal Supremo ha establecido que cuando la reconvención compulsoria no se formula en el tiempo, se renuncia a la causa de acción que la motiva, y quedan totalmente adjudicados los hechos y reclamaciones sin que el demandado pueda presentar posteriormente una reclamación que haya surgido de los mismos eventos. Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, supra, S.L.G. Font V. de Bardón v. Mini-Warehouse Corp. supra, Meca Mortgage Corp. v. A&W Developers, supra.

Finalmente, como bien puntualiza la referida jurisprudencia, le será aplicable, por analogía, el principio de cosa juzgada, al efecto de que será concluyente en relación a aquellos asuntos que pudieron ser planteados y no lo fueron. Consejo de Titulares v. Gómez Estremera, supra.

En resumen, resolvemos que la reclamación que pretendió formular MEGA y demás co-demandados mediante Contestación a Demanda, Reconvención y Demanda Contra Terceros, constituía una reclamación compulsoria que requería levantarse junto con la Contestación a la Demanda, y ésta debía formularse en tiempo. Al no haberse formulado en tiempo, se renunció. El resultado de dicha renuncia fue que quedaron adjudicados en su contra los hechos y reclamaciones formulados en dicha reconvención.

Resolvemos también, que dicha adjudicación de hechos y derecho en contra de MEGA, le imposibilitaban de volver a formular los mismos hechos y reclamaciones en la demanda que posteriormente ésta presentó el 21 de julio de 2015. Tiene razón la peticionaria al plantear que el TPI erró en denegarle su solicitud de desestimación, por la aplicación al caso de autos de la doctrina de cosa juzgada. En este caso, además de la alegación de reconvención compulsoria se dan los criterios jurídicos para oponer la defensa de cosa juzgada. En este caso existe identidad entre las cosas, causas, las personas de los litigantes y la calidad en que lo fueron. Méndez v. Fundación, *supra*.

Existe identidad de cosas, pues el objeto o materia reclamada en ambos casos surge de los contratos de STLA y FAFA otorgados entre las partes y luego el incumplimiento de contrato por parte del BPPR y los daños y perjuicios que ello le ocasionó. Existe identidad de causas, pues tanto en la reconvención contra PRAPI y el BPPR, como luego en la demanda contra el BPPR, el motivo o razón de pedir de MEGA es que dado el incumplimiento del BPPR a otorgar el tercer contrato de construcción que le permitía saldar los dos préstamos anteriores (STLA y FAFA) y completar el desarrollo de viviendas, ello le imposibilitó de pagar

los préstamos contraídos y sufrió daños al no poder completar el desarrollo de vivienda, tanto en su modalidad de condominio como en la modalidad de viviendas para envejecientes.

Respecto al requisito de identidad de partes litigantes y la calidad en que lo fueron, en el primer caso (DCD2013-3157) PRAPI demanda a MEGA en cobro de dinero, ejecución de prendas y ejecución de hipotecas. Pretende cobrarle el dinero adeudado de los préstamos incumplidos y ejecutar las prendas concedidas y las garantías hipotecarias, otorgadas por MEGA, inc. y los demás co-demandados. MEGA pretende presentar una reconvencción tardía reclamando al BPPR y a su cesionario PRAPI, los daños sufridos por el incumplimiento en la concesión de un tercer préstamo de construcción.

Posteriormente, MEGA presenta Demanda por Incumplimiento de Contrato y Daños y Perjuicios contra Banco Popular, reclamándole indemnización por los daños y perjuicios sufridos por el ya explicado incumplimiento en la concesión del tercer préstamo de construcción. Aunque en el caso de autos no esté presente PRAPI, éste es su cesionario y conforme a la doctrina prevaleciente sobre transmisión de créditos, el cambio de acreedor no afecta la obligación ni empeora la situación del deudor y no lo priva de las reclamaciones que tenía frente al cedente a menos que haya consentido. IBEC v. Banco Comercial, 117 DPR 371, 377 (1986). MEGA en su demanda contra el BPPR está formulando el mismo reclamo que intentó en su reconvencción, solo que allí demandó tanto al BPPR como a su cesionario PRAPI.

Estimamos inconsecuente el hecho de que MEGA no haya incluido a PRAPI en su demanda, pues PRAPI es cesionario de BPPR y MEGA la incluyó en su reconvencción y demanda contra

tercero, en la que formuló las mismas alegaciones que formula en esta demanda. Por tanto, se cumple con el requisito de identidad de parte entre ambos pleitos.

En la alternativa, aplica la modalidad de impedimento colateral por sentencia, pues entre uno y otro pleito se adjudicó un hecho esencial en contra de MEGA, que es el reclamo de alegado incumplimiento del BPPR a su compromiso de conceder un tercer préstamo de construcción, con el reclamo de alegados daños a consecuencia de dicho incumplimiento.

Adjudicada esa controversia en el primer pleito de PRAPI contra MEGA, esta última no podía plantear el mismo reclamo en un pleito posterior contra el BPPR.

Habiendo adjudicado el primer señalamiento de error apuntado en la petición de Certiorari, en favor del peticionario BPPR, ello ocasiona que revoquemos la resolución recurrida y ello hace innecesario que entremos a considerar los restantes señalamientos de error apuntados.

IV

Por los fundamentos previamente enunciados, se EXPIDE el auto de Certiorari solicitado y se REVOCA la Resolución recurrida, en consecuencia se desestima la demanda en este caso.

Notifíquese.

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

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