

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL IX

BANCO POPULAR DE
PUERTO RICO

Apelada

v.

ASOCIACIÓN DE
RESIDENTES DE LA
URBANIZACIÓN LAS
CASCADAS, INC. Y LAS
COMPAÑÍAS
ASEGURADORAS X, Y, Z

Apelante

KLAN201800885

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Caso Núm.
D AC2017-0449

Sobre:
SENTENCIA
DECLARATORIA

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de octubre de 2019.

I.

El 7 de julio de 2017 el Banco Popular de Puerto Rico presentó *Demanda de Sentencia Declaratoria* en contra de la Asociación de Residentes de la Urbanización Las Cascadas, Inc. Alegó que poseía dos créditos hipotecarios sobre dos propiedades ubicadas en la urbanización Las Cascadas, entiéndase, la AI-01 y AE-19. Expuso que, luego de los procedimientos de subastas pertinentes, adquirió involuntariamente ambas propiedades.¹

En aras de mercadear las respectivas propiedades, el Banco Popular le solicitó a la Asociación de Residentes la correspondiente certificación de deudas por concepto de cuotas de mantenimiento. La Asociación de Residentes le notificó que la propiedad AI-01 adeudaba \$27,580.00 hasta el 7 de junio de 2017, con una cuota

¹ La propiedad AI-01 fue adquirida el 4 de mayo de 2016, mientras que la escritura de Venta Judicial y Cancelación de Pagare se otorgó el 19 de mayo de 2016. Por otro lado, respecto a la propiedad AE-19, la cual fue adquirida el 13 de julio de 2015, se otorgó la escritura de Venta Judicial el 13 de julio de 2015.

mensual de \$135.00. La propiedad AE-19 adeudaba \$7,378.86, hasta el 30 de mayo de 2017, con una cuota mensual de \$135.

El Banco Popular solicitó al Tribunal de Primera Instancia que determinara que aplicaba la Ley Núm. 119-2016,² la cual enmendó la Ley Núm. 21 del 20 de mayo de 1987, según enmendada, conocida como la *Ley de Acceso Controlado*. A tales efectos, como adquirente involuntario de las referidas propiedades, Banco Popular solo adeudaría por concepto de cuotas de mantenimiento los últimos seis (6) meses anteriores a la adquisición de la propiedad y mientras se mantuviera como titular de la propiedad.

El 2 de febrero de 2018 la Asociación de Residentes presentó *Moción en Solicitud de Desestimación al Amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil y/o en Solicitud de Sentencia Sumaria*. Arguyó que el recurso presentado por Banco Popular era frívolo e improcedente, toda vez que la Ley Núm. 119-2016³ entró en vigencia luego de que Banco Popular adquiriera las propiedades en cuestión. En atención a ello, solicitó la desestimación del recurso y la imposición de intereses por temeridad.

El 12 de marzo de 2018 Banco Popular presentó *Oposición y Solicitud de Sentencia Sumaria*.⁴ Reiteró que su adquisición fue involuntaria y que, a causa de ello, le era aplicable las disposiciones de la Ley Núm. 119-2016⁵ por lo que no debe responder por la deuda anterior a su adquisición. La Asociación de Residentes presentó *Réplica a la Moción en Oposición*. Solicitó al Foro de Instancia que tomara conocimiento judicial del caso *Banco Popular de Puerto Rico v. Asoc. Residentes Urb. Las Cascadas, Inc.*, DPE2013-0196, en el cual ya se había litigado esa controversia. A tales efectos, indicó que en la sentencia emitida el 6 de mayo de 2014, el Tribunal de Primera

² 23 LPRA § 64d-5.

³ Íd.

⁴ Incluyó como anejo la Sentencia del caso *Banco Popular de PR y otros v. Asociación de Residentes de la Urb. Las Cascadas, Inc.*, DEP2013-0196.

⁵ Íd.

Instancia determinó que, conforme a la *Ley de Control de Acceso* y la Escritura de Condiciones restrictivas de la urbanización Las Cascadas, Banco Popular venía obligado al pago del monto total de la deuda reclamada por concepto de cuotas de mantenimiento. Acorde con lo intimado, indicó que era aplicable la doctrina de cosa juzgada al caso de autos. Por su parte, el 7 de mayo de 2018, Banco Popular presentó *Dúplica*.

Luego de varios trámites procesales, el 16 de mayo de 2018 el Tribunal de Primera Instancia emitió *Sentencia*. En su determinación, acogió los planteamientos del Banco Popular y declaró que Banco Popular estaba obligado a pagar solamente las cuotas de mantenimiento desde que adquirió las propiedades objeto del presente pleito.

Inconforme, el 14 de junio de 2018, la Asociación de Residentes sometió *Moción en Solicitud de Reconsideración*.⁶ El 10 de julio de 2018, notificada 11, el Tribunal de Instancia emitió *Resolución* en la que declaró No ha Lugar la *Moción en Solicitud de Reconsideración*. Aun insatisfecha, el 10 de agosto de 2018, la Asociación de Residentes recurrió ante nos mediante recurso de *Apelación*. Plantea:

ERR[Ó] CRASAMENTE EL HONORALE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE BAYAMÓN, AL NO ACTUAR CONFORME A DERECHO E IGNORAR LO QUE ESTABLECE EL ARTÍCULO 1204 DEL CÓDIGO CIVIL, Y ERRÓ TAMBIÉN AL NO SEGUIR LA NORMA DE LO RESUELTO POR EL TRIBUNAL SUPREMO EN EL CASO DE HERNÁNDEZ V. HALVORSEN; 176 D.P.R. 344 (2009). NO EXISTE DUDA DE QUE PROCEDÍA QUE SE DESESTIMARA LA CAUSA DE ACCIÓN INSTADA POR LA PARTE DEMANDANTE, DEBIDO A QUE EN ESTE CASO ESTÁN PRESENTES LOS REQUISITOS ESTABLECIDOS EN EL ARTÍCULO 1204 DEL CÓDIGO CIVIL CON RELACIÓN AL PROCEDIMIENTO SOBRE SENTENCIA DECLARATORIA, INSTADO EN EL CASO DPE2013-0196, Y EL SEGUNDO PLEITO SOBRE

⁶ Por su parte, el 20 de junio de 2018, el Banco Popular presentó *Oposición a Moción en Solicitud de Reconsideración*. Días más tarde, el 28 de junio de 2018, la Asociación de Residentes presentó *Replica a Oposición a Moción en Solicitud de Reconsideración*. Tiempo después, el 10 de julio de 2018, el Banco Popular presentó *Breve Reacción a la Réplica*.

SENTENCIA DECLARATORIA, INSTADO POR LOS RECURRIDOS (Y QUE NOS OCUPA); YA QUE CONCURREN LAS IDENTIDADES REQUERIDAS ENTRE LAS CAUSAS, LAS COSAS Y LAS PERSONAS DE LOS LITIGANTES; Y A SU VEZ, ES UN HECHO ESTABLECIDO MEDIANTE SENTENCIA JUDICIAL QUE LAS MISMAS PARTES HABÍAN LITIGADO LA MISMA CONTROVERSIAS QUE NOS OCUPA EN EL CASO DPE2013-0196, Y QUE EXISTE UNA SENTENCIA DECLARATORIA FINAL Y FIRME QUE ADJUDIC[Ó] LAS MISMAS CONTROVERSIAS ENTRE LAS PARTES. POR TANTO, LOS ASUNTOS PREVIAMENTE ATENDIDOS NO PUEDEN SER RELITIGADOS YA QUE SERÍA ATACAR EL DICTAMEN PREVIO DEL CUAL NO SE RECURRIÓ OPORTUNAMENTE Y NO HAY DUDA QUE SE DEBE DESESTIMAR POR SER COSA JUZGADA.

ERR[Ó] EL HONORABLE TRIBUNAL AL NO DESESTIMAR LA CAUSA DE ACCIÓN DE LA PARTE DEMANDANTE, AUN LUEGO DE DETERMINAR CORRECTAMENTE QUE NO PROCEDÍA LO SOLICITADO POR [É]STOS EN CUANTO A APLICAR LA LEY 119 DEL 5 DE AGOSTO DE 2016, DE FORMA RETROACTIVA, Y QUE FUE LA SOLICITUD QUE SE LE PRESENTÓ AL TRIBUNAL MEDIANTE SENTENCIA DECLARATORIA RADICADA EL 7 DE JULIO DE 2017.

Contando con el beneficio de la comparecencia de las partes, el Derecho y la jurisprudencia aplicable, resolvemos.

II.

Nuestro ordenamiento civil tipifica la doctrina de cosa juzgada en el Art. 1204 del Código Civil.⁷ El referido artículo dispone, en lo pertinente, lo siguiente:

[...]

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.

[...]

El propósito de la doctrina es darle fin a los litigios que ya han sido adjudicados de manera definitiva por los tribunales con el fin de garantizar certidumbre y seguridad de los derechos declarados en una sentencia.⁸ Por un lado, la doctrina busca velar por el interés

⁷ 31 LPRA § 3343.

⁸ *Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón et al.*, 133 DPR 827, 833-834 (1993).

gubernamental de que los pleitos tengan finalidad; mientras, por otro lado, busca no someter a los ciudadanos a las molestias de tener que litigar dos veces una misma causa.⁹ No obstante, a modo de excepción, se ha negado la aplicación inflexible y automática de la doctrina cuando hacerlo derrotaría los fines de la justicia o por consideraciones de orden público.¹⁰

En primer lugar, para que se cumpla el requisito de la identidad de **cosas** se requiere que el segundo pleito trate sobre el mismo asunto que versó el primero, aunque las cosas hayan sufrido disminución o alteración.¹¹ Se ha resuelto que la cosa es el objeto o materia sobre la cual se ejercita la acción.¹² Para determinar si existe identidad del objeto, el criterio a utilizar es si el juez está expuesto a contradecir una decisión anterior afirmando un derecho nacido o naciente.¹³ Por tanto, existe identidad de objeto cuando el juez hace una determinación en la cual se expone a contradecir un derecho afirmado en una decisión anterior.¹⁴ Con ello en mente, se tiene que identificar cuál es el bien jurídico cuya protección o concesión se solicita al juzgador.¹⁵ Por otro lado, no solo se debe considerar la cosa sobre la cual se suscita la controversia, sino también el planteamiento jurídico que se genera en torno a ella.¹⁶

En segunda instancia, en cuanto al requisito de identidad de **causas**, el Tribunal Supremo ha expresado que es el motivo que tuvo el demandante para pedir.¹⁷ A estos efectos, la identidad de causa existe “cuando los hechos y los fundamentos de las peticiones son idénticos en lo que afecta a la cuestión planteada.”¹⁸ Para

⁹ *Fonseca et al. v. Hosp. HIMA*, 184 DPR 281 (2012).

¹⁰ *Fonseca et al. v. Hosp. HIMA*, *supra*.

¹¹ *Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas*, 131 DPR 212 (1992) (citando a Q.M. Scaevola, *Código Civil*, 2da ed., Madrid, Ed. Reus, 1958, T. 20, pág. 534).

¹² *A&P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 DPR 753 (1981).

¹³ *Presidential v. Transcribe*, 186 DPR 263, 274 (2012).

¹⁴ *Íd.*

¹⁵ *Presidential v. Transcribe*, *supra*, pág. 275.

¹⁶ *Íd.*

¹⁷ *Íd.*

¹⁸ *Íd.*

determinar si existe identidad de causas, el juzgador deberá preguntarse si ambas reclamaciones se basan en la misma transacción o núcleo de hechos.¹⁹ No obstante, cabe aclarar que no impide que se cumpla el requisito de identidad de causas el que la acción ejercitada posteriormente sea distinta a la primera en cuanto a su calificación jurídica o en términos nominales.²⁰ Tampoco impide que se cumpla con el requisito de identidad de causas el que en el segundo litigio se introduzcan nuevos argumentos y se reclamen remedios adicionales.²¹

Por último, en cuanto al tercer requisito, el propio Art. 1204 del Código Civil,²² dispone, en lo pertinente, lo siguiente:

[...]

Se entiende que hay identidad de personas siempre que los litigantes del segundo pleito sean causahabientes de los que contendieron en el pleito anterior, o estén unido a ellos por vínculos de solidaridad o por los que establece la indivisibilidad de prestaciones entre los que tienen derecho a exigir las u obligación de satisfacerlas.

Lo fundamental, al considerar el tercer requisito, es que las personas jurídicas que son parte en el primer y en el segundo procedimiento deben ser las mismas que resultarán directamente afectadas por la excepción de la cosa juzgada.²³ Finalmente, en *Presidential v. Transcribe*²⁴ el Tribunal Supremo resolvió lo siguiente:

“[L]a persona que aduzca la alegación de res judicata [cosa juzgada] debe establecerla mediante preponderancia de evidencia. Para probar la existencia y el contenido de una sentencia es necesario presentar, y ellos serían suficientes, los autos del pleito o copia auténtica, y estos hechos no pueden ser establecidos mediante prueba colateral o extrínseca. Además, no basta presentar la sentencia solamente sino que ésta debe estar acompañada por el récord en su totalidad, cuando el mismo existe incluyendo el legado de la sentencia, a menos que, según puede ocurrir con los

¹⁹ Íd.

²⁰ *A&P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, supra, 765, citando una Sentencia del Tribunal Supremo de España del 19 de febrero de 1962.

²¹ Íd.

²² Supra.

²³ *Presidential v. Transcribe*, supra, pág. 276.

²⁴ supra,

derechos de equidad, la sentencia de la corte contenga una narración que demuestre plenamente no solo el hecho de la sentencia sino el alcance y la extensión del impedimento (estoppel) por ella creado.”

Vale señalar, que la defensa de cosa juzgada debe ser invocada de forma clara, expresa y específica.²⁵

Por otro lado, la Regla 59 de Procedimiento Civil,²⁶ provee el mecanismo de sentencia declaratoria, como una vía procesal para “[d]eclarar derechos, estados y otras relaciones jurídicas aunque se inste o pueda instarse otro remedio.”²⁷ A su vez, la declaración podrá tener efectos afirmativos o declarativos con la eficacia y vigor de una sentencia o resolución definitiva.²⁸ En otras palabras, la sentencia declaratoria goza de la misma eficacia que las demás sentencias emitidas por un tribunal. Por esa razón, se requiere, para que proceda una sentencia declaratoria, que exista una controversia real, no abstracta ni hipotética.²⁹

III.

En el presente caso, debemos determinar si entre el caso anterior *Banco Popular de Puerto Rico v. Asoc. Residentes Urb. Las Cascadas, Inc.*,³⁰ y el presente recurso concurren los requisitos de la doctrina de cosa juzgada, según provista en el Art. 1204 del Código Civil de Puerto Rico.³¹

Como hemos relacionado, en el primer recurso sobre sentencia declaratoria instado el 13 de marzo de 2013, el Banco Popular solicitó que se declararan sus derechos sobre el pago de cuotas de mantenimiento como adquirente involuntario de la

²⁵ *Ortiz Matías v. Mora Development et al*, 187 DPR 649 (2013).

²⁶ 32 LPRA Ap. V, R. 59.

²⁷ *Íd.*

²⁸ *Íd.*

²⁹ *Asoc. V. Villa Caparra v. Iglesia Católica*, 117 DPR 346 (1986).

³⁰ DPE2013-0196

³¹ Conviene destacar, que la Asociación de Residentes no explicó la aplicabilidad de la doctrina de forma clara, expresa y específica, según requerido en *Ortiz Matías v. Mora Development et al*, supra. Se limitó solo a informar al foro apelado, de manera sucinta, que aplicaba la doctrina de cosa juzgada, y que tomara conocimiento del caso *Banco Popular de Puerto Rico v. Asoc. Residentes Urb. Las Cascadas, Inc.*, DPE2013-0196, sin detallar de qué manera aplicaba la doctrina de cosa juzgada. No obstante, haremos el análisis de la aplicabilidad de la norma.

propiedad AG-10 ubicada en la urbanización Las Cascadas. A tales efectos, indicó que no venía obligado a pagar las cuotas de mantenimiento del dueño anterior por haber adquirido la propiedad de manera involuntaria mediante subasta pública. El 6 de mayo de 2014, notificada 13, el Tribunal de Primera Instancia determinó que Banco Popular estaba obligado a pagar la totalidad de las cuotas de mantenimiento de la propiedad AG-10 al existir una condición restrictiva en escritura pública que obligaba a todo adquirente, sea voluntario o involuntario. Dicha sentencia advino final y firme toda vez que Banco Popular no apeló el dictamen.

En el segundo y presente pleito de *Demanda por Sentencia Declaratoria* presentado el 7 de julio de 2017, la cosa u objeto eran las propiedades AI-01 y AE-19. En esa ocasión, el Banco Popular solicitó que, a tenor con la Ley Núm. 119-2016,³² se declarara que solo adeudaba el mantenimiento de los últimos seis (6) meses anteriores a la adquisición de la propiedad y mientras se mantuviera como titular de las propiedades. Si bien ambas reclamaciones buscaban se declararen los derechos del pago de cuotas de mantenimiento, la cosa u objeto del primer pleito era la propiedad AG-10, mientras que en el segundo y presente pleito eran las propiedades AI-01 y AE-19. Sin duda, no se cumple con el primer requisito exigido por el Art. 1204 del Código Civil de Puerto Rico.³³ Por tanto, no existe la perfecta identidad de cosas exigidas para la aplicación de la doctrina de cosa juzgada.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, *confirmamos* la *Sentencia* apelada.

³² Supra.

³³ Supra.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. El Juez Sánchez Ramos emite Opinión Disidente por escrito.

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