

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

KIYOMI SANTOS ONODA
Y OTROS

Recurrido

v.

CENTRO DE
ENVEJECIENTES
NUEVO RENACER
JUANA DÍAZ, INC.

Peticionaria

KLCE202000300

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Ponce

Civil Núm.:
PO2019CV01882

Sobre:
Cobro de Dinero.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró.

Jiménez Velázquez, jueza ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de agosto de 2020.

La parte peticionaria, Centro de Envejecientes Nuevo Renacer de Juana Díaz, Inc., instó el presente recurso el 13 de mayo de 2020. En este, solicitó que revocáramos la *Resolución* emitida el 22 de octubre de 2019, y notificada el 24 de febrero de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce.¹ Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró sin lugar la solicitud de desestimación de la demanda fundamentada en la doctrina de cosa juzgada, en la modalidad de impedimento colateral por sentencia, presentada por la parte peticionaria.

¹ El término de 30 días vencía el 25 de marzo de 2020. No obstante, debido a los efectos de la pandemia del coronavirus sobre Puerto Rico, el Tribunal Supremo emitió varias resoluciones para extender los términos para la presentación de los escritos judiciales ante los tribunales que vencían entre el 16 de marzo y el 7 de junio de 2020, sería extendida hasta el 8 de junio de 2020. Luego, el Tribunal Supremo prorrogó la fecha de presentación al 15 de julio de 2020. *In re: Medidas Judiciales ante situación de emergencia de salud por el Covid-19*, EM-2020-12 sobre Extensión de Términos Judiciales, 22 de mayo de 2020. En su consecuencia, este Tribunal tiene jurisdicción sobre el asunto.

Luego, el 5 de junio de 2020, la parte peticionaria incoó una *Moción en auxilio de jurisdicción*, para que emitiésemos una orden al foro de instancia y paralizáramos los procedimientos ante su consideración.

El 8 de junio de 2020, este Tribunal dictó una *Resolución*, en la que declaramos sin lugar la *Moción en auxilio de jurisdicción*, por incumplir con el requerimiento de notificación simultánea que exige la Regla 79 (E) del Reglamento de este Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 79 (E).

Por otro lado, examinado el recurso, así como el escrito en oposición de la parte recurrida, Dra. Kiyomi Santos Onoda, y otros, expedimos el auto de *certiorari* y revocamos la *Resolución* recurrida.

Nos explicamos.

I

La controversia que nos ocupa surge a consecuencia de un contrato de arrendamiento suscrito entre las partes litigantes el 15 de octubre de 2013, con un periodo de vigencia hasta el 15 de octubre de 2018.

Ante el incumplimiento con los términos del referido contrato, el 13 de septiembre de 2017, la parte peticionaria, Centro de Envejecientes Nuevo Renacer de Juana Díaz, Inc. (Centro de Envejecientes), presentó una demanda sobre desahucio y cobro de dinero, contra la parte aquí recurrida, Dra. Kiyomi Santos Onoda, y otros (Dra. Santos). Allí, adujo que era propietario del inmueble arrendado por la Dra. Santos.² Añadió que las partes pactaron un canon para el primer mes de \$2,500.00; para el segundo, tercer y cuarto mes, un canon mensual de \$5,000.00; y, del quinto mes, en adelante, un canon mensual de \$10,000.00, hasta el vencimiento del contrato. Asimismo, sostuvo que, en la eventualidad de que el

² La estructura está localizada en el Barrio Guayabal, sector Tocado, carretera 149, km. 64.7, en Juana Díaz, Puerto Rico.

arrendador no recibiera el pago del canon de arrendamiento dentro del término establecido en el contrato, la arrendataria estaba obligada a pagar una penalidad mensual de \$1,000.00.

El Centro de Envejecientes alegó que, a la fecha de la presentación de la demanda, la Dra. Santos adeudaba \$215,000.00, por falta de pago del canon y \$43,000.00 de recargos. Además, aún ocupaba el inmueble. El Centro de Envejecientes también indicó que la arrendataria realizó alteraciones a la propiedad sin cumplir con el requisito establecido en el contrato de consultar al arrendador. Por lo anterior, el Centro de Envejecientes requirió el pago de la deuda y que se ordenase a la Dra. Santos desalojar la propiedad.

En dicho procedimiento sumario, la Dra. Santos presentó una *Contestación a la Demanda*, e incluyó una *Reconvención*. En ella, solicitó el pago de \$60,000.00 por concepto de las reparaciones, presuntamente indispensables que realizó para habilitar el inmueble, con el supuesto consentimiento del arrendador. Asimismo, señaló que las instalaciones no estaban aptas para recibir el número proyectado de pacientes estipulados como fin principal del contrato, lo que se tradujo en una pérdida de ingresos. Así, reclamó el pago de \$2,140,000.00, más los intereses sobre dicha cantidad, por el presunto incumplimiento del arrendador.³

Luego de varios trámites procesales, que incluyó la petición de la Dra. Santos para convertir el procedimiento sumario en uno ordinario, que fue declarada sin lugar en una vista⁴, la celebración

³ A través de la Secretaría de este Tribunal, solicitamos a la Secretaría del foro primario, y esta cursó mediante correo electrónico, copia de la *Contestación a la Demanda*, que incluyó la reconvención, presentada el 27 de noviembre de 2017, por la Dra. Santos caso *Institución de Envejecientes Nuevo Renacer de Juana Díaz v. Dra. Kyomi Santos Onoda*, Civil Núm. J PE2017-0377. La parte peticionaria no acompañó la copia del referido documento en el apéndice de su recurso.

⁴ En la *Sentencia* del caso *Institución de Envejecientes Nuevo Renacer de Juana Díaz v. Dra. Kyomi Santos Onoda*, Civil Núm. J PE2017-0377, el foro primario expresó que ello ocurrió en la vista celebrada el 27 de noviembre de 2017. Apéndice del recurso, págs. 30-52.

del juicio⁵ y el desistimiento sin perjuicio de las causas de acción contra la Institución Amor Real, Corp.⁶, el Tribunal de Primera Instancia, dictó *Sentencia* el 26 de julio de 2018. Mediante esta, declaró con lugar la demanda de desahucio sumario y cobro de dinero y, por ende, ordenó el desalojo de la propiedad. También condenó a la Dra. Santos al pago de la cuantía adeudada, más los intereses, las penalidades y los honorarios de abogado pactados en el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes litigantes.⁷

En lo pertinente a la controversia ante nuestra consideración, con respecto al pago de las mejoras solicitadas por la Dra. Santos, en la referida *Sentencia* de 26 de julio de 2018, el tribunal sentenciador enunció que:

“[l]a Dra. Santos **alteró la estructura de la propiedad sin consultar con la demandante u obtener su autorización.** Esto es un incumplimiento conforme a la cláusula TRECE del contrato de arrendamiento, que solo le permitía hacerse cargo de las ‘mejoras no estructurales necesarias para que sea menester llevar a cabo para, según sus intereses, operar y utilizar LA PROPIEDAD’ ”.

(Énfasis nuestro).⁸

A tales efectos, puntualizó que la Dra. Santos había acordado aceptar la propiedad en la condición en que esta fuera entregada. Añadió que, según el contrato, el Centro de Envejecientes solo se había comprometido al pago de las reparaciones extraordinarias o mayores, cuyo monto fuera de \$5,000.00 o más. En ese sentido, apuntó que no se había presentado prueba de los costos, u otra

⁵ Juicio celebrado los días 4 y 9 de abril de 2018.

⁶ De la *Sentencia* surge que la institución Amor Real se acogió a la protección del Capítulo 11 de la Ley Federal de Quiebras. Por otro lado, a través de la Secretaría de este Tribunal, solicitamos a la Secretaría del foro primario, y esta cursó mediante correo electrónico, copia de la *Sentencia Parcial* emitida el 26 de julio de 2018, que decretó el desistimiento sin perjuicio y la paralización de los procedimientos contra Amor Real Corp.

⁷ El pleito se mantuvo como uno de desahucio sumario y cobro de dinero. Es decir, el foro primario no permitió la reconvención de la Dra. Santos.

⁸ Determinación de hecho núm. 15, de la *Sentencia* dictada el 26 de julio de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia, en el caso *Institución de Envejecientes Nuevo Renacer de Juana Díaz v. Dra. Kyomi Santos Onoda*, Civil Núm. J PE2017-0377. Apéndice del recurso, pág. 33.

prueba suficiente, para establecer que estas reparaciones fuesen exclusivamente a costa del Centro de Envejecientes.

De igual manera, el foro primario determinó que el contrato de arrendamiento era específico al señalar que este constituía el único acuerdo entre las partes y que cualquier modificación al mismo debía ser por escrito.⁹ En ese sentido, puntualizó que la prueba desfilada en el juicio había demostrado que el contrato no había sido modificado por las partes mediante escrito y, tampoco, por acuerdo verbal.¹⁰

Además, en cuanto a las alegaciones de la Dra. Santos, el Tribunal de Primera Instancia concluyó que el fin principal del contrato fue el arrendamiento del local para el uso específico de cuidado de envejecientes, y no para alojar en el inmueble un número proyectado de pacientes.¹¹

No conforme con el dictamen emitido en el procedimiento sumario, la Dra. Santos acudió ante este Tribunal de Apelaciones. Este Foro confirmó la determinación del Tribunal de Primera Instancia mediante la *Sentencia* dictada el 28 de septiembre de 2018, en el recurso núm. KLAN201800852. Luego, el 15 de febrero de 2019, el Tribunal Supremo denegó expedir el auto de *certiorari*, mediante una *Resolución* en el caso núm. AC-2018-0134.

⁹ Determinaciones de hechos núms. 10, 21 y 32, y conclusiones de derecho, a la pág. 15, de la *Sentencia* dictada el 26 de julio de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia, en el caso *Institución de Envejecientes Nuevo Renacer de Juana Díaz v. Dra. Kyomi Santos Onoda*, Civil Núm. J PE2017-0377. Apéndice del recurso, págs. 32, 34-35 y 44.

¹⁰ Determinaciones de hechos núms. 18, 19 y 25, y conclusiones de derecho, a las págs. 14 y 20, de la *Sentencia* dictada el 26 de julio de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia, en el caso *Institución de Envejecientes Nuevo Renacer de Juana Díaz v. Dra. Kyomi Santos Onoda*, Civil Núm. J PE2017-0377. Apéndice del recurso, págs. 33-34, 43 y 49.

¹¹ Conclusiones de derecho de la *Sentencia* dictada el 26 de julio de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia, en el caso *Institución de Envejecientes Nuevo Renacer de Juana Díaz v. Dra. Kyomi Santos Onoda*, Civil Núm. J PE2017-0377, a la pág. 14. Apéndice del recurso, pág. 43.

Entretanto, pocos días después de la *Sentencia* en el recurso núm. KLAN201800852, el 27 de noviembre de 2018, la Dra. Santos instó la demanda del epígrafe¹² contra el Centro de Envejecientes.

Una lectura de la demanda refleja que las alegaciones de la Dra. Santos consistieron en reclamar, nuevamente, el pago de \$2,140,000.00, e intereses, por concepto de ingresos dejados de percibir a consecuencia del supuesto incumplimiento del Centro de Envejecientes con el contrato de arrendamiento. En ella, también indicó que la inobservancia del Centro de Envejecientes estribó en arrendar instalaciones no aptas para recibir el número proyectado de pacientes estipulados en el contrato. De igual manera, también solicitó el reembolso de \$60,000.00 por las mejoras, las modificaciones y las reparaciones realizadas en el inmueble con el supuesto consentimiento del arrendador, las cuales, presuntamente, competían costear a dicho arrendador.

El Centro de Envejecientes compareció mediante una *Contestación a Demanda*, que incluyó una *Reconvención*. Planteó la defensa de cosa juzgada, en la modalidad de impedimento colateral por sentencia, tras argumentar que la sentencia dictada en el caso civil núm. J PE2017-0377 había adjudicado los hechos relacionados en la demanda. A su vez, incoó una reclamación en daños contra la Dra. Santos, por el deterioro sufrido en la propiedad inmueble arrendada, detallado en su escrito y valorado en más de \$325,000.00.

Luego, el 22 de octubre de 2019, el Centro de Envejecientes instó una *Moción Solicitando la Desestimación de la Demanda*, al amparo de la doctrina de cosa juzgada en su modalidad de

¹² La Dra. Santos incluyó como parte demandante a la Amor Real, Corp. No obstante, la sentencia del caso de desahucio J PE2017-0377 adjudicó el hecho de que el contrato de arrendamiento fue suscrito entre el Centro de Envejecientes y la Dra. Santos. Es decir, la Amor Real Corp. no formó parte del referido contrato. La reconvención en el pleito original fue en daños y perjuicios, mientras que en el caso que nos ocupa la causa de acción fue en cobro de dinero.

impedimento colateral por sentencia. En esencia, reiteró que el reclamo de la Dra. Santos había sido presentado, litigado y adjudicado previamente, en el caso civil núm. J PE2017-0377, entre las mismas partes y basado en el mismo negocio jurídico.

En oposición, la Dra. Santos arguyó que el caso civil núm. J PE2017-0377, había resuelto un procedimiento de desahucio por la vía sumaria, que no dirimió los reclamos del caso de autos. Por tanto, señaló que no procedía la desestimación de la demanda.

Finalmente, el foro primario emitió la sucinta *Resolución* recurrida, en la que declaró sin lugar la solicitud de desestimación presentada por el Centro de Envejecientes.

Inconforme, el Centro de Envejecientes instó el presente recurso, en el que formuló el siguiente señalamiento de error:

El Tribunal de Primera Instancia incurrió en abuso de discreción y error manifiesto al no considerar que entre las partes hubo un pleito anterior cuya sentencia dispone de las controversias medulares del caso de autos, por lo que existe un impedimento colateral por sentencia, en su modalidad de cosa juzgada.

En esencia, arguyó que la *Sentencia* del caso civil núm. J PE2017-0377, sobre desahucio y cobro de dinero, adjudicó los hechos esenciales que la Dra. Santos pretendía relitigar en el presente caso.

Por su parte, en la *Moción en Cumplimiento de Orden y Oposición a Certiorari*, la Dra. Santos sostuvo que, dada la naturaleza sumaria de la acción de desahucio, el foro primario carecía de jurisdicción para atender otra controversia distinta al desalojo y el cobro de dinero. Por ello, razonó que las determinaciones del tribunal sentenciador, respecto a su reclamación de reembolso por las mejoras realizadas a la estructura y de pago por la pérdida de ingresos, constituyeron un *dictum*, basada en prueba, presuntamente incompleta, desfilada en el juicio. De tal forma, dedujo que debemos confirmar la decisión recurrida,

que denegó la solicitud de desestimación fundamentada en la mencionada doctrina.

El Centro de Envejecientes presentó un *Alegato Suplementario*, en el que, en primer lugar, solicitó que descartáramos los fragmentos de la transcripción del juicio citados por la parte recurrida, por haberse incumplido con el procedimiento estatuido en la Regla 76 del Reglamento de este Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 76. Además, reiteró los argumentos esbozados en su recurso.

Aclaremos que los fragmentos del juicio citados por la parte recurrida en su oposición tienen el propósito de sustentar su argumento relativo a que el primer pleito entre las partes se trató de un procedimiento sumario de desahucio. Con ello, la Dra. Santos, no intentó impugnar determinación o apreciación de prueba alguna del foro primario. Por tanto, tampoco tenía que cumplir con lo dispuesto en la Regla 76 del Reglamento de este Tribunal, *supra*. En todo caso, damos por no puestos los fragmentos citados en la oposición.

Evaluated los respectivos argumentos de las partes comparecientes, a la luz de sus escritos y del derecho vigente, resolvemos.

II

El Art. 1204 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3343, tipifica la doctrina de cosa juzgada. Esta figura, de origen romano, consiste en una presunción, que opera cuando “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”. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 153 (2011), citando a *Rodríguez v. Sucesión de Pirazi*, 89 DPR 506, 519 (1963).

Al respecto, el Tribunal Supremo ha manifestado que:

La doctrina está fundamentada en 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. *Pérez v. Bauzá*, 83 D.P.R. 220, 225 (1961). **El efecto de la aplicación de esta doctrina es que la sentencia emitida en un pleito anterior impide que se litiguen posteriormente, entre las mismas partes y sobre las mismas causas de acción y cosas, las controversias ya litigadas y adjudicadas, y aquellas que se pudieron haber litigado.** *Pagán Hernández v. U.P.R.*, 107 D.P.R. 720, 732-33 (1978); *Mercado Riera v. Mercado Riera*, 100 D.P.R. 940, 950 (1972).

Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E., 158 DPR 743, 769-760 (2003). (Énfasis nuestro).

En particular, el requisito de identidad de cosas se refiere al “objeto o materia sobre la cual se ejercita la acción”. *Lausell Marxuach v. Díaz de Yáñez*, 103 DPR 533, 535 (1975). Para determinar si existe o no la identidad de cosas hay que analizar si al tomar una determinación sobre el objeto de la demanda en el caso ante la consideración del tribunal, el juzgador se expone a contradecir una decisión anterior en cuanto al mismo objeto. *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 DPR 753, 764-765 (1981).

En cuanto a la identidad de personas, esta se rige por la doctrina de mutualidad. El propio Art. 1204 del Código Civil, *supra*, dispone que 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 unidos a ellos por vínculos de solidaridad. Es decir, que se trate de los mismos litigantes en ambos pleitos, o se encuentren en una relación mutua.

Por su parte, la identidad de causa se refiere a la razón o motivo de pedir; el origen de las acciones planteadas y resueltas. *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, *supra*, pág. 765. Este requisito se cumple cuando la nueva acción está como embebida en la primera o es consecuencia inseparable de la misma. *Acevedo v. Western Digital Caribe, Inc.*, 140 DPR 452, 464 (1996).

Al respecto, el Tribunal Supremo ha reconocido una modalidad dentro de la doctrina de cosa juzgada: la figura del

impedimento colateral por sentencia. A diferencia de la doctrina de cosa juzgada, la figura de impedimento colateral por sentencia no exige el requisito de identidad de causas. Es decir, que la razón o motivo de pedir de la demanda sea la misma en ambos litigios. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, supra, pág. 155; *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.*, 175 DPR 139, 152 (2008).

El impedimento colateral por sentencia surte efecto “cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y 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”. *Coop. Seg. Múlt. v. E.L.A.*, 180 DPR 655, 673 (2011). Véase, además, *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, supra, pág. 762.

En otras palabras, el impedimento colateral por sentencia impide que se litigue en un pleito posterior un hecho esencial que fue adjudicado mediante sentencia final en un litigio anterior. *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.*, supra, pág. 152.

En *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, supra, el Tribunal Supremo examinó la figura de impedimento colateral por sentencia. Allí, dijo que dicha figura se manifiesta en dos modalidades: la defensiva y la ofensiva.

La modalidad defensiva le permite al demandado argüir el impedimento colateral por sentencia para impedir la litigación de un asunto planteado y perdido por el demandante en un pleito anterior frente a otra parte. *Id.*, pág. 758; *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.*, supra, pág. 153.

Por otro lado, la modalidad ofensiva la articula el demandante en un litigio posterior para impedir que el demandado relitigue los asuntos ya dilucidados y perdidos frente a otra parte. *Id.*, pág. 758; *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.*, supra, pág. 153.

Adviértase que, en ambas situaciones, la parte contra la cual se interpone el impedimento colateral ha litigado y ha resultado ser la parte perdedora en el pleito anterior. *Id.*, pág. 758; *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.*, supra, pág. 153.

Al igual que la doctrina de cosa juzgada, el propósito de la figura de impedimento colateral por sentencia es promover la economía procesal y judicial. *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.*, supra, págs. 152-153.

Por último, hay que señalar que, en ciertas ocasiones, el Tribunal Supremo ha declinado aplicar la defensa de cosa juzgada, aún cuando concurren todos los requisitos, para evitar una injusticia o cuando se plantean consideraciones de interés público. Al respecto, véase, *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.*, supra, pág. 152, nota al calce número 22.

Sin embargo, no se favorece la aplicación liberal de excepciones a la doctrina de cosa juzgada, debido a que se puede afectar la finalidad de las controversias adjudicadas y, por tanto, el buen funcionamiento del sistema judicial. *Parrilla v. Rodríguez*, 163 DPR 263, 271 (2004).

III

Debemos evaluar si el presente caso cumple con los requisitos necesarios para aplicar la doctrina de cosa juzgada, en la modalidad de impedimento colateral por sentencia.

Como mencionamos, la figura de impedimento colateral por sentencia impide que se litigue en un pleito posterior un hecho esencial que fue adjudicado mediante sentencia final en un litigio anterior. La figura no exige que la razón de pedir en de la demanda sea la misma que la del pleito anterior. En cambio, sí requiere que la parte afectada por la interposición del impedimento colateral por sentencia haya litigado y haya perdido el asunto en el pleito anterior.

En este caso, el Centro de Envejecientes planteó la teoría en su modalidad defensiva, para impedir que la Dra. Santos relitigara las reclamaciones de reembolso por las mejoras hechas al inmueble objeto del contrato de arrendamiento y el cobro de aquellos ingresos dejados de percibir a consecuencia del supuesto incumplimiento del Centro de Envejecientes con el referido contrato. Expresó que dichos asuntos fueron planteados y perdidos por la Dra. Santos en el pleito de desahucio, civil núm. J PE2017-0377.

Por su parte, la Dra. Santos no negó la existencia de las determinaciones efectuadas por el foro sentenciador. Solo arguyó que el foro primario, en un procedimiento de desahucio sumario, carecía de jurisdicción para entender en una controversia ajena al desalojo de la propiedad. Veamos.

En la demanda del caso ante nuestra consideración, la Dra. Santos solicitó el reembolso del costo de las reparaciones que realizó en el inmueble objeto de la contratación, presuntamente indispensables para habilitar el inmueble y con el supuesto consentimiento del arrendador. De igual forma, reclamó el pago de los ingresos dejados de percibir por la presunta inobservancia del Centro de Envejecientes de arrendar unas instalaciones no aptas para recibir un número determinado de pacientes que, según expuso, fue estipulado en el contrato de arrendamiento. Estos fueron los mismos reclamos que incluyó en el caso de desahucio J PE2017-0377.

Como vimos, respecto a las reparaciones realizadas en el inmueble arrendado, el foro sentenciador determinó en el caso de desahucio J PE2017-0377, que la Dra. Santos había alterado la estructura sin obtener la autorización de dicho arrendador. Ello, en incumplimiento con los términos del contrato. Además, estableció que no se presentó prueba del costo de las reparaciones por las que

se reclamaba el reembolso, u otra prueba suficiente, que estableciera que correspondía al Centro de Envejecientes efectuar las mismas.

En otras palabras, el foro primario resolvió que, conforme a los términos del contrato de arrendamiento, que fue incumplido por la Dra. Santos, esta se encontraba impedida de reclamar el costo de las reparaciones realizadas a la propiedad, fueran estas estructurales o no, porque no contó con el consentimiento del arrendador y tampoco demostró la cuantía de cada modificación a los fines de poder establecer si, en efecto, correspondían al arrendador.

De igual manera, con relación al reclamo de los ingresos dejados de percibir por la presunta inobservancia del Centro de Envejecientes de arrendar unas instalaciones no aptas para recibir un número determinado de pacientes, el tribunal sentenciador concluyó que el fin principal del contrato fue el arrendamiento del local para utilizarlo como cuidado de envejecientes, y no para alojar en el inmueble un número preconcebido de pacientes.

Así que, como se observa, en la acción de desahucio J PE2017-0377, el foro primario dilucidó y adjudicó los hechos esenciales del reclamo que ahora presenta la Dra. Santos contra el Centro de Envejecientes en el pleito del epígrafe. Conforme ello, en el presente caso, procede aplicar la modalidad de impedimento colateral por sentencia en la modalidad defensiva, contra la Dra. Santos.

En primer lugar, existe identidad en las personas de los litigantes. La Dra. Santos¹³ y el Centro de Envejecientes fueron las partes litigantes en el pleito anterior de desahucio y, en el presente

¹³ La determinación de hechos núm. 31 de la Sentencia dictada el 26 de julio de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia, en el caso *Institución de Envejecientes Nuevo Renacer de Juana Díaz v. Dra. Kyomi Santos Onoda*, Civil Núm. J PE2017-0377, estableció que la Institución Amor Real no fue parte del contrato de arrendamiento. Apéndice del recurso, pág. 34. Por consiguiente, ausente un vínculo obligacional, dicha institución tampoco tiene a su favor una causa de acción por incumplimiento de contrato.

litigio vuelven a comparecer como partes opositoras. Ambas partes tuvieron la oportunidad de presentar prueba sobre la procedencia de sus respectivos reclamos.

Además, la Dra. Santos resultó ser la parte perdidosa en la causa de acción de desahucio entablada en su contra por el Centro de Envejecientes.

Igualmente, la teoría articulada por la Dra. Santos en el pleito de desahucio, al igual que en el presente caso, se basa en premisa de que realizó unas reparaciones y tuvo unas pérdidas de ingresos a raíz del presunto incumplimiento de contrato por parte del Centro de Envejecientes. De hecho, presentó prueba relacionada con su reclamo y el tribunal primario rechazó su planteamiento. En ese entonces, la Dra. Santos acudió ante este Tribunal de Apelaciones y, luego, ante el Tribunal Supremo para revisar la decisión. Sin embargo, no convenció a ninguno de dichos foros. Al presente, estas determinaciones judiciales son finales y firmes. Entonces, el presente caso supone una relitigación de hechos adjudicados y presenta el riesgo de dos fallos contradictorios.

Por tanto, concluimos que, a la luz de la doctrina de cosa juzgada, en su modalidad de impedimento colateral por sentencia, la sentencia dictada en el caso de desahucio J PE2017-0377, priva a la Dra. Santos de presentar el mismo reclamo contra el Centro de Envejecientes en el caso de autos. Así pues, la Dra. Ramos está impedida de litigar nuevamente unos hechos esenciales que fueron adjudicados mediante sentencia final en el litigio anterior.

En su consecuencia, erró el foro primario al denegar la solicitud de desestimación de la demanda fundamentada en la doctrina de impedimento colateral, presentada por el Centro de Envejecientes. En su lugar, procedía acoger la moción del Centro de Envejecientes y desestimar la demanda. Por consiguiente, revocamos la resolución recurrida.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos el auto de *certiorari* y revocamos la *Resolución* dictada el 22 de octubre de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce. En su consecuencia, se declara *ha lugar* la solicitud de desestimación instada por el Centro de Envejecientes Nuevo Renacer de Juana Díaz, Inc. y se desestima la demanda. Se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos relacionados con la reconvención.

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