

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

RITHA ELENA PABÓN
VELANDÍA Y OTROS

Recurridos

v.

MILDRED LEBRÓN
GUZMÁN H/N/C
RESTAURANT BOCCADOS
DIVINO

Peticionarios

KLCE202000513

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
San Juan

Civil número:
SJ2019CV07648

Sobre:
Cobro de Dinero –
Ordinario y otros

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, y el juez Bonilla Ortiz y la juez Cortés González.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de noviembre de 2020.

Comparece la Sra. Mildred Lebrón Guzmán h/n/c Restaurant Boccado Divino (señora Lebrón Guzmán o la peticionaria) y solicita la revocación de la Resolución emitida y notificada el 10 de mayo de 2020 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI o foro primario). Mediante la referida Resolución, el foro primario denegó a la peticionaria su solicitud de desestimación de la Demanda sobre cobro de dinero, incumplimiento de contrato y daños, presentada en su contra por la Sra. Ritha Elena Pabón Velandía (señora Pabón Velandía o la recurrida).

Con el beneficio de la oposición de la parte recurrida, y luego de analizar los escritos de ambas partes y sus anejos, así como la normativa aplicable, expedimos el auto de *certiorari* solicitado y confirmamos la Resolución recurrida. A continuación, resumimos los hechos pertinentes al caso.

I

En enero de 2014, la señora Pabón Velandía y la señora Lebrón Guzmán suscribieron un contrato de arrendamiento sobre un local de la recurrida, ubicado en la Calle Degetau #115, Santurce, Puerto Rico. La vigencia de dicho contrato era de cinco años.

Sin embargo, el 11 de abril de 2018, antes de que el contrato de arrendamiento expirara, la señora Pabón Velandía presentó Demanda sobre Desahucio en contra de la peticionaria, por incumplimiento con varias cláusulas del contrato de arrendamiento. Alegó en dicha demanda que mediante comunicación escrita, le requirió a la peticionaria el cese y desista de varias prácticas de uso indebido de la propiedad arrendada que comprometían la seguridad del inmueble; que esta hizo caso omiso de sus requerimientos y continuó incumpliendo también con otras cláusulas del contrato, por lo que lo rescindió y le requirió el desalojo de la propiedad.

El 12 de julio de 2018, el TPI emitió Sentencia sobre desahucio que recogió un acuerdo entre las partes, en el caso designado alfanuméricamente, SJ2018CZV02096. Como parte de dicho acuerdo, la señora Lebrón Guzmán se allanó a que se dictara sentencia conforme a las alegaciones de la demanda de desahucio y la señora Pabón Velandía le concedió a la peticionaria hasta el 31 de julio de 2018 para desalojar el inmueble objeto del pleito. El foro primario le fijó a la señora Lebrón Guzmán una fianza de \$1,000.0 en caso de que quisiera presentar apelación de la sentencia. El TPI dispuso además, que en caso de incumplimiento dicho foro podría ordenar el lanzamiento de la peticionaria sin citarle ni oírle.

El 31 de julio de 2019, la señora Pabón Velandía presentó Demanda sobre Cobro de Dinero e Incumplimiento de Contrato y Daños ante el TPI. En síntesis, la recurrida alegó que, el 11 de enero de 2014, las partes suscribieron el contrato de arrendamiento sobre el local ubicado en la calle Degetau #115 en Santurce; que dicho contrato era por cinco años, comenzando el 15 de enero de 2014 y culminando el 14 de enero de 2019; que el canon mensual era de \$800.00, pagaderos el día quince (15) de cada mes, con un cargo de cinco por ciento (5%) adicional si el pago se recibía después del 21 de cada mes; que ante cualquier incumplimiento de la arrendataria, la arrendadora podría declarar vencido el contrato y reclamar cualquier remedio; que la arrendataria no podría efectuar alteraciones al local sin el consentimiento escrito previo de la arrendadora y que debía devolver el local en buenas condiciones.

La señora Pabón Velandía reclamó en la Demanda, que la peticionaria exhibió un patrón de retraso en los pagos de renta y se negó a pagar penalidad por pago tardío; que las operaciones del negocio se convirtieron en molestia para los vecinos, debido a la falta de higiene y conducta desordenada de los empleados de la señora Lebrón Guzmán, por lo que la recurrida dio por terminado el contrato, solicitó el desalojo de la peticionaria y presentó la Demanda de desahucio (caso civil número SJ2018CZV02096). Asimismo, la señora Pabón Velandía alegó que cuando recobró la posesión del local, el 1ro. de agosto de 2018, -tras la Sentencia de Desahucio- se percató que la señora Lebrón Guzmán había ocasionado daños considerables al inmueble que tuvieron que ser reparados por la recurrida. Finalmente, la señora Pabón Velandía esgrimió en la Demanda sobre Cobro de Dinero e Incumplimiento de Contrato y Daños, que

para la fecha en que la peticionaria desalojó el local tenía acumulado un balance de rentas atrasadas y penalidades por la suma de ochocientos cuarenta dólares (\$840.00), el cual está vencido, es líquida y exigible.

La recurrida reclamó al foro primario una suma determinada por incumplimiento de contrato y otra por los daños contractuales que emanan del incumplimiento contractual de la peticionaria. Igualmente, la señora Pabón Velandía reclamó el cobro de la suma de \$5,880.00 por concepto de cánones de arrendamiento vencidos y penalidades acumuladas, más intereses por mora.

El 4 de octubre de 2019, la señora Lebrón Guzmán presentó *Moción Solicitando Desestimación de la Demanda por Falta de Jurisdicción Sobre la Materia*, al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil ,32 LPRA Ap. V. R. 10.2. Allí alegó, que el contrato fue rescindido por las partes mediante acuerdo en el pleito de desahucio, sobre el cual el TPI dictó Sentencia en la que nada se dispuso sobre deudas o atrasos, y que para la fecha de la Demanda sobre Cobro de Dinero e Incumplimiento de Contrato y Daños, ya la señora Pabón Velandía no era dueña del inmueble objeto del contrato de arrendamiento. Argumentó, además, la peticionaria, que por estas razones la señora Pabón Velandía carecía de legitimación activa para proseguir las causas de acción acumuladas en la demanda.

Asímismo, la señora Lebrón Guzmán solicitó la desestimación de la reclamación en daños de la Demanda, por prescripción. Razona la peticionaria, que al momento de su presentación no existía una relación contractual entre las partes y que por ello los daños reclamados por la recurrida son extracontractuales, cuyo término prescriptivo es de un año y la acción está prescrita.

La señora Pabón Velandía se opuso a la solicitud de desestimación interpuesta. En su escrito en oposición arguyó que, la peticionaria omitió en su solicitud incluir el análisis de los requisitos sobre legitimación activa. Razonó además, que el caso de epígrafe emana del incumplimiento de la señora Lebrón Guzmán con las obligaciones contractuales, que de manera expresa asumió en el contrato de arrendamiento otorgado por las partes, por lo se trata de una acción *ex contractu* y de los daños sufridos a raíz del incumplimiento contractual. Igualmente, la recurrida argumenta que la acción de incumplimiento del contrato de arrendamiento y daños contractuales es una acción personal, por lo que tiene legitimación activa aunque no sea la dueña actual del inmueble.

Mediante Sentencia emitida y notificada el 10 de mayo de 2020, el TPI denegó a la peticionaria su solicitud de desestimación de la Demanda sobre cobro de dinero, incumplimiento de contrato y daños. Concluyó el TPI, que para ejercer la acción personal de cobro de dinero, por las alegadas rentas dejadas de percibir durante la vigencia del contrato de arrendamiento que existió entre las partes, no es necesario tener la posesión del inmueble con posterioridad a la cancelación del contrato. Razonó, el foro primario que, como la acción de cobro emana del alegado incumplimiento del contrato cuando este estuvo vigente, la acción de cobro no está prescrita, pues es una de naturaleza contractual.

Inconforme, la peticionaria recurre ante este Tribunal de Apelaciones mediante petición de *Certiorari* y señala la comisión de los siguientes errores por parte del foro primario:

1. ERRÓ EL TPI AL NO DESESTIMAR LA RECLAMACIÓN POR CONCEPTO DE LOS CÁNONES DE ARRENDAMIENTO CORRESPONDIENTES A MESES POSTERIORES A LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO Y LA DE CARGOS POR MORA.

2. ERRÓ EL TPI AL NO DESESTIMAR LAS CAUSAS DE ACCIÓN DE DAÑOS Y PERJUICIOS TODA VEZ QUE LAS MISMAS ERAN DE NATURALEZA EXTRA CONTRACTUAL Y A LAS CUALES LES ERA APLICABLE EL TÉRMINO DE PRESCRIPCIÓN DE UN (1) AÑO.

La señora Pabón Velandía ha comparecido ante nos mediante *Memorando en Oposición a la Expedición del Auto de Certiorari*. En ajustada síntesis, sostiene que no incidió el foro primario al declarar No Ha Lugar la Moción de Desestimación presentada por la peticionaria. Argumenta que su reclamo ante el TPI en el caso de epígrafe es una acción ordinaria en cobro de dinero por cánones de arrendamiento vencidos, incumplimiento de contrato y daños, cuyo término prescriptivo es de quince (15) años, por tratarse de daños contractuales. Aduce que no constituye cosa juzgada, el haberse presentado antes una acción sobre desahucio. Arguye además, que la sentencia emitida en el pleito de desahucio (caso civil número SJ2018CV02096), recogió un acuerdo entre las partes para el desalojo de la propiedad y que el contrato de arrendamiento suscrito por estas se rescindió voluntariamente en virtud de dicho acuerdo, antes de su fecha de vencimiento.

Examinados los escritos de las partes y sus respectivos anejos, estamos en posición de resolver.

II

A.

El auto de *certiorari* es un remedio procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728 (2016); *Pueblo v. Colón*

Mendoza, 149 DPR 630, 637 (1999). El Tribunal de Apelaciones tiene discreción para expedir el auto de *certiorari*.

Las instancias en las cuales el Tribunal de Apelaciones posee jurisdicción para expedir un auto de *certiorari* sobre materia civil se encuentran comprendidas en la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, según enmendada por la Ley Núm. 177-2010. La referida Regla delimita el alcance jurisdiccional del Tribunal de Apelaciones para atender un recurso de *certiorari* que verse sobre la revisión de dictámenes interlocutorios del TPI. La citada Regla dispone en lo pertinente, que:

....

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios (sic), anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales. (Subrayado nuestro).

La Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, R.52.1, "alteró sustancialmente el enfoque prácticamente irrestricto característico de la revisión interlocutoria de las órdenes y resoluciones emitidas por el TPI hasta entonces vigente, dando paso a uno mucho más limitado." *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 336 (2012). Por tanto, el asunto planteado en un recurso de *certiorari* debe tener cabida en instancias

excepcionales establecidas de forma taxativa por el legislador en la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*; de otro modo el Tribunal de Apelaciones carecerá de autoridad para expedirlo

Si la controversia planteada en el recurso de *certiorari* se encuentra comprendida en una de las instancias dispuestas en la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, debemos pasar entonces a un segundo escrutinio que se caracteriza por la discreción que ha sido conferida al tribunal revisor para autorizar, expedir y adjudicar en sus méritos. Pues distinto al recurso de apelación, el tribunal de superior jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de *certiorari* de manera discrecional. *Rivera Figueroa v. Joe's European Shop*, 183 DPR 580, 596 (2011). En nuestro ordenamiento jurídico, esta discreción ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. Lo anterior no significa poder actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho, porque, ciertamente, eso constituiría un abuso de discreción. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001).

Con el propósito de que podamos ejercer de una manera sabia y prudente nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que nos son planteados mediante el recurso de *certiorari*, la Regla 40 del Reglamento de nuestro Tribunal, ante, R. 40, establece los criterios que debemos tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. Esta Regla dispone lo siguiente:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

(A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

(B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

(C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

(D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

(E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. (Énfasis nuestro).

En repetidas ocasiones, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que en su misión de hacer justicia la discreción es el más poderoso instrumento reservado a los jueces. *Rodríguez v. Pérez*, 161 DPR 637, 651 (2004); *Banco Metropolitano v. Berríos*, 110 DPR 721, 725 (1981). La discreción se nutre “de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna”. *Pueblo v. Hernández García*, 186 DPR 656, 684 (2012), citando a *Santa Aponte v. Srio. del Senado*, 105 DPR 750, 770 (1977); *HIETel v. PRTC*, 182 DPR 451, 459 (2011). Asimismo, “no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho”. *Pueblo v. Hernández García*, supra, citando a *Bco. Popular de P.R. v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 658 (1997).

En el marco de esa doctrina, debemos tener presente el alcance de nuestro rol como foro apelativo al intervenir precisamente con la discreción judicial. Así pues, es norma reiterada que este Foro no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Primera Instancia, “salvo que se

demuestre que hubo un craso abuso de discreción, perjuicio, error manifiesto o parcialidad". *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012), citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

B.

Nuestro ordenamiento jurídico establece en la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, los fundamentos por los cuales un parte puede solicitar la desestimación de una reclamación instada en su contra, a saber: falta de jurisdicción sobre la materia o la persona; insuficiencia del emplazamiento o del diligenciamiento, dejar de acumular una parte indispensable o dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio. Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R 10.2 (5).

En particular, la precitada Regla permite solicitar la desestimación de un pleito si de la alegación de la demanda no surge la justificación para conceder un remedio. Ante tal solicitud, la carga probatoria recaerá sobre el promovente de la moción de desestimación. Éste vendrá obligado a demostrar que la otra parte no tiene derecho a remedio alguno al amparo de los hechos alegados que en su día puedan ser probados y en apoyo a su requerimiento. *Consejo de Titulares v. Gómez Estremera et al*, 184 DPR 407 (2012); *Dorante v. Wrangler of PR*, *supra*, a la pág. 414 (1998). Al examinar la solicitud, el tribunal evaluador tomará por ciertos todos los hechos bien alegados y aseverados de manera clara y concluyente de la demanda. *González Méndez v. Acción Social et al*, 196 DPR 213 (2016); *Accurate Sols v. Heritage Environmental*, 193 DPR 423, 433 (2015). Es decir, si los hechos alegados no cumplen con la normativa de plausibilidad, el tribunal debe de desestimar la demanda.

Como corolario de lo anterior, nuestro derecho procesal, exige que la desestimación de una demanda a razón de no exponer una causa de acción que justifique un remedio se considere en sus méritos. Esta será la norma que seguir, salvo, quede plenamente evidenciado que el reclamante carece de resguardo legal a la luz de los hechos presentados. *Rosario v. Toyota*, 166 DPR 1 (2005).

La moción de desestimación bajo la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, "es aquella que formula el demandado antes de presentar su contestación a la demanda, en la cual solicita que se desestime la demanda presentada en su contra." *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008). Una demanda presentada fuera del plazo previsto por ley puede desestimarse conforme a la Regla 10.2 (5) de las de Procedimiento Civil, *supra*.

Es norma conocida que ante una moción de desestimación el foro de instancia tiene que tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y considerarlos de la manera más favorable a la parte demandante. *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 DPR 1033, (2013); *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811 (2013). Además, el tribunal debe conceder a la parte demandante el beneficio de cuanta inferencia sea posible hacer de los hechos bien alegados en la demanda. *Torres, Torres v. Torres, et al.*, 179 DPR 481 (2010); *Montañez v. Hosp. Metropolitano*, *supra*. Le compete entonces al promovente de la solicitud de desestimación demostrar de forma certera que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de derecho que pudiera establecer en apoyo a su reclamación, aun mediando una interpretación liberal de su causa de acción. *Rivera Sanfeliz*

et al. v. Jta. Dir. First Bank, 193 DPR 38 (2015); *Ortiz Matías et al. v. Mora Development*, 187 DPR 649 (2013).

Una moción de desestimación instada particularmente bajo el inciso cinco (5) de dicha Regla, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2 (5), por dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio, o por ser de su faz inmeritoria, se dirige a los méritos de la controversia y no a los aspectos procesales. *Montañez v. Hosp. Metropolitano*, 157 DPR 96 (2002). Conforme a lo expresado por el Tribunal Supremo una demanda puede ser desestimada mediante dicha moción si claramente carece de méritos. La carencia de méritos puede consistir en la no existencia de una ley que sostenga una reclamación como la que se ha hecho, en la ausencia de hechos suficientes para que la reclamación sea válida, o en la alegación de algún hecho que necesariamente destruya la reclamación. *Reyes v. Sucn. Sánchez Soto*, 98 DPR 305 (1970).

C.

La parte promovente de una acción de cobro de dinero sólo tiene que demostrar la existencia de una deuda válida, que la misma no se ha pagado, que es la persona o entidad acreedora, y que la persona o entidad demandada es su deudora. *General Electric v. Concessionaires, Inc.*, 118 DPR 32, 43 (1986). Asimismo, deberá probar que la deuda que reclama es líquida, vencida y exigible. *Ramos y otros v. Colón y otros*, 153 DPR 534, 546 (2001); *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc.*, 133 DPR 881, 900 (1993).

Una deuda se considera "líquida" cuando la suma de dinero que se adeuda es "cierta" y "determinada". *Ramos y otros v. Colón y otros, supra*, citando a M.A. Del Arco Torres y M. Pons González, *Diccionario de Derecho Civil*, Navarra, Ed. Aranzadi,

1984, T. II, pág. 168; *Freeman v. Tribunal Superior*, 92 DPR 1, 25 (1965); véase, además, *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell, etc., supra*. Por otra parte, la deuda es "exigible" cuando está vencida y, por lo tanto, puede demandarse el cumplimiento de la obligación. *Guadalupe v. Rodríguez*, 70 DPR 958, 966 (1950).

Una vez probado que existe una obligación de pago, la prueba de extinción de una obligación le corresponde al que se opone. Véanse, *Cochón v. Correa*, 32 DPR 734 (1924); Art. 1168 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3261.

El contrato de arrendamiento o contrato de arrendamiento de cosas, está regulado en los Arts. 1432 a 1472 de nuestro Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 4011-4093. En este tipo de contrato "una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto". Art. 1433, 31 L.P.R.A. sec. 4012. El contrato de arrendamiento es una de esas obligaciones que presupone un plazo. Conforme al Art. 1455 del Código Civil, cuando el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, la norma general es que concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento. 31 L.P.R.A. sec. 4062.

De otra parte, el desahucio es un procedimiento de carácter civil sumario cuyo propósito principal es recuperar la posesión material de una propiedad inmueble, mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario, que sin pagar canon o merced alguna o sin tener derecho a permanecer en ella continúa en su disfrute o posesión. *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

El Art. 620 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2821, establece que la acción de desahucio puede ser ejercitada por los dueños de las fincas, los usufructuarios y cualquier otro que tenga derecho a disfrutarla. Corresponde al demandante

demostrar *prima facie* que el demandado está en posesión de la propiedad en calidad de precarista, esto es, sin título y por la mera tolerancia del dueño o poseedor, sin satisfacer renta o merced. *Acosta v. SLG Ghigliotti*, 186 DPR 984, 1011 (2012)

D.

Respecto a los daños contractuales o *ex contractu* cabe precisar que el Art. 1054 del Código Civil provee un remedio de daños y perjuicios al contratante perjudicado por el incumplimiento de un contrato, al disponer: “[q]uedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas”. 31 LPRÁ sec. 3018. El Tribunal Supremo ha tenido la oportunidad de destacar la diferencia entre la acción surgida al amparo del Art. 1054 del Código Civil, de aquella acción derivada del Art. 1802 del mismo cuerpo legal. Para ello el Tribunal ha expresado: “[m]ientras que la acción de daños y perjuicios extracontractual del Art. 1802 protege el deber general de diligencia necesario para la convivencia social, la acción *ex contractu* se basa en el incumplimiento de un deber que surge de un acuerdo de voluntades previo entre las partes.” (Énfasis suplido) *Muñiz-Olivari v. Stiefel Laboratories, Inc.*, 174 DPR 813, 818 (2008). La acción *ex contractu*, en particular, tiene como fin el cumplimiento de “las promesas a las que las partes otorgaron su consentimiento”. *Íd.*

El Artículo 1059 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3023 dispone en cuanto al cómputo de la indemnización por daños contractuales que ésta comprende el valor de la pérdida y la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor. De otra parte, el Artículo 1060 del Código Civil, limita la responsabilidad del deudor a los daños y

perjuicios previstos o que se hayan podido prever al tiempo de constituirse la obligación y que sean consecuencia necesaria de su falta de incumplimiento. 31 LPRA sec. 3024.

Ahora bien, destacamos que las acciones *ex contractu* se basan en el quebrantamiento de un deber que surge de un contrato expreso o implícito y tienen por objeto que se cumplan las promesas sobre las cuales las partes otorgaron su consentimiento. *Ramos v. Orientalist Rattan Furnt., Inc., supra*. Para que proceda esta acción tiene que haber existido un acuerdo de voluntades que genere una obligación, situación o un estado de derecho producto de un convenio, que haya creado unas expectativas a base de las cuales actuaron las partes. De ordinario, cada parte confía en que la parte cumplirá con lo libremente pactado, conforme al principio de la obligatoriedad de los contratos y a la buena fe. Una acción u omisión voluntaria, por la cual resulte incumplida una obligación anteriormente constituida, da origen a la acción de daños contractuales. *Gananciales v. Vélez & Asoc., supra*, pág. 522

Así, pues, el Tribunal Supremo ha reconocido que una reclamación por daños extracontractuales como resultado del quebrantamiento de un contrato procede si coinciden los siguientes tres (3) requisitos: (1) el hecho que cause el daño debe constituir una violación del deber general de no causar daño a otro y, también, debe constituir un incumplimiento contractual; (2) el perjudicado de la doble infracción debe ser la misma persona, o sea, el acreedor contractual y (3) la doble infracción debe ser cometida por la misma persona, o sea el deudor contractual. Véase, *Ramos v. Orientalist Rattan Furnt., Inc., supra*, a la pág. 725 (citando a Santos Briz). No obstante lo anterior, el Tribunal aclaró que la coincidencia de acciones “[...] no se trata de exigir

dos responsabilidades, sino simplemente elegir entre una u otra de las acciones que tienden al mismo." *Op. Cit.*, a la pág. 726.

En lo referente al término prescriptivo de las acciones *ex contractu*, a las acciones que emanan de una obligación contractual les aplica el término prescriptivo de quince (15) años establecido en el artículo 1864 del Código Civil, 31 LPRC § 5294, para acciones personales que no tienen otro término.

E.

El Artículo 1204 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3343, codifica la doctrina de cosa juzgada, entendiéndose por dicho concepto "lo ya resuelto por fallo firme de un Juez o Tribunal competente, y lleva en sí la firmeza de su irrevocabilidad". *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 153 (2011). Se trata de una presunción que operará cuando "entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada, concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron". *Íd.* La doctrina de cosa juzgada se fundamenta en consideraciones de necesidad y orden público tales como el interés del Estado en ponerle fin a los litigios; la conveniencia de darle a los fallos judiciales la dignidad que merecen y la deseabilidad de que un ciudadano no tenga que litigar dos veces una misma causa de acción. *Pérez v. Bauzá*, 83 DPR 220, 225 (1961).

El interés del Estado en proteger a los ciudadanos para así evitar que "no se les someta en múltiples ocasiones a los rigores de un proceso judicial" impide tanto que el sistema de administración de justicia como las partes se vean obligadas incurrir en gastos innecesarios. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares, supra*, pág. 154. Sirve como un mecanismo de defensa pues 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 cuestiones ya litigadas y adjudicadas y aquellas que se pudieron haber litigado". *Íd.; Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 DPR 743, 769 (2003). Sin embargo, nuestro Más Alto Foro aclaró que esta doctrina "no impide que se interponga un nuevo pleito en el que, en primera instancia, se dilucide la extensión como cosa juzgada del dictamen en el pleito anterior sobre el subsiguiente, siempre con la salvedad de que en ese segundo litigio no se examinará la sabiduría y corrección del primer pleito sino la configuración de la doctrina". S.L.G. *Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares, supra*, pág. 154; *Parrilla v. Rodríguez*, 163 DPR 263, 268 (2004) citando a J.M. Manresa, *Comentarios al Código Civil Español*, 6ta. ed. rev. Madrid, Ed. Reus, 1967, T. VIII, Vol. 2, págs. 278-279.

Para la aplicación de la doctrina han de concurrir los siguientes requisitos: (1) que haya una primera sentencia válida, final y firme; (2) las partes en el primer litigio sean las mismas en el segundo; (3) ambos pleitos se trateN del mismo objeto o asunto;(4) en el primer pleito se haya pedido igual remedio que el que se pida en el segundo, y; (5) las partes litiguen en la misma calidad en ambos pleitos. S.L.G. *Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares, supra*, pág. 155; *Bonafont Solís v. American Eagle*, 143 DPR 374, 383 (1997).

La cosa "es el objeto o materia sobre el cual se ejercita la acción" por lo que el requisito de identidad de cosas implica que el segundo pleito ha de referirse al mismo asunto que se atendió en el primero. *Presidential v. Transcribe*, 186 DPR 263, 274 (2012); *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 DPR 753 (1981). Para saber si hay identidad del objeto debe auscultarse si

“un juez, al hacer una determinación, se expone a contradecir el derecho afirmado en una decisión anterior”, tomando en consideración no solo cuál es “la cosa sobre la cual se suscita la controversia, sino también el planteamiento jurídico que se genera en torno a ella”. *Presidential v. Transcribe, supra*. El requisito adicional de identidad de causa se refiere al fundamento u origen de la acción, eso es, habrá dicha identidad “cuando los hechos y los fundamentos de las peticiones son idénticos en lo que afecta a la cuestión planteada”. *Íd.* Tendrá que evaluarse si ambos reclamos se basan “en la misma transacción o núcleo de hechos”. *Íd.* Respecto a la identidad de personas de los litigantes y la calidad en que lo fueron, el efecto de la doctrina de cosa juzgada se extiende “a quienes intervienen en el proceso a nombre y en interés propio”. *Íd.* Cumplidos los requisitos de identidad de cosas y causas, las personas jurídicas que sean partes en ambos pleitos son las mismas que resultarían directamente afectadas por la doctrina de cosa juzgada. *Íd.*

A pesar de su valor, la doctrina de cosa juzgada no se aplica de forma automática. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares, supra*, pág. 154. No se aplicará inflexiblemente cuando con ello se derroten “los fines de la justicia o las consideraciones de orden público. *Ortiz Matías et al. v. Mora Development*, 187 DPR 649, 655 (2013); *Fonseca et al. v. Hosp. HIMA*, 184 DPR 281 (2012).

Por otro lado, **el impedimento colateral por sentencia y el fraccionamiento de causa de acción son dos modalidades de la doctrina de cosa juzgada. La figura de impedimento colateral por sentencia opera** “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." *Sahar Fatach v. Seguros Triple S, Inc.* 147 DPR 882 (1999); *A & P Gen. Contractors, supra*, pág. 762 (énfasis suplido).

Claro está, "la sentencia anterior es concluyente solamente en cuanto a aquellas materias que de hecho se suscitaron y verdaderamente o por necesidad se litigaron y adjudicaron, pero no es concluyente en cuanto a aquellas materias que pudieron ser pero que no fueron litigadas y adjudicadas en la acción anterior". *Benítez et al. v. Vargas et al.*, 184 DPR 210 (2012). Por tal motivo, **"no procede la interposición de la doctrina de impedimento colateral por sentencia cuando la parte contra la cual se interpone (1) no ha tenido la oportunidad de litigar previamente el asunto y (2) no ha resultado ser la parte perdidosa en un litigio anterior"**. *Benítez et al. v. Vargas et al.*, 184 DPR 210 (2012).

La modalidad de fraccionamiento de causa de acción, aplica a toda reclamación posterior que se presente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto. Véase, *Presidential v. Transcribe*, 186 DPR 263 (2012). Si un demandante tiene varias reclamaciones, que surgen de un mismo evento, contra un mismo demandado y presenta una de esas reclamaciones, se aplicará esta modalidad si luego de terminado dicho pleito decide presentar otro pleito contra el mismo demandado por las otras reclamaciones. *Id.* A la pág.15. Dicha modalidad tiene como propósito promover la finalidad de las controversias judiciales y evitar las continuas molestias a una parte con la presentación sucesiva de varios pleitos relacionados con el mismo asunto. *Id.*

III

El foro primario denegó la solicitud de desestimación solicitada por la peticionaria, por lo que estamos ante la denegatoria de una moción de carácter dispositivo, por parte del TPI, sobre la cual tenemos autoridad y discreción para intervenir. Conforme a los criterios de la Regla 40, *supra*, la etapa del procedimiento en la que se presenta el caso es la más propicia para su consideración, por lo que procede expedir el auto de *certiorari*.

En lo referente a los méritos de la Resolución recurrida, la peticionaria sostiene como primer señalamiento de error que incidió el TPI al no desestimar la reclamación de la recurrida para el cobro por concepto de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses posteriores a la resolución de dicho contrato y los cargos por mora. Arguye que al rescindirse el contrato de arrendamiento en el pleito de desahucio (SJ2018CV02096), el TPI acogió la voluntad de las partes y la recurrida no optó por solicitar el cumplimiento específico del contrato y daños en ese momento, por lo que entiende que renunció tácitamente a los mismos.

La peticionaria argumenta además, que a raíz de la Sentencia de desahucio, el foro primario debió desestimar la Demanda en el caso de epígrafe, pues esta constituye **cosa juzgada en su modalidad de fraccionamiento de la causa de acción**.

Primeramente, razonamos que el escrutinio al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil es considerar las alegaciones de la demanda o de la reclamación cuya desestimación se solicita, de la forma más favorable a la parte demandante y que quien solicita

la desestimación debe probar que dicha parte no tiene derecho a remedio alguno.

La denegatoria del foro primario a la solicitud de desestimación de la peticionaria en cuanto la acción de cobro por concepto de los cánones de arrendamiento correspondientes a los meses posteriores a la alegada resolución del contrato de arrendamiento, a raíz de la Sentencia sobre desahucio y los cargos por mora, de ninguna manera adjudican a favor de la recurrida su reclamo de cobro sobre dichos cánones. Puntualizamos que la denegatoria del TPI a la solicitud de desestimación de la peticionaria en cuanto a esos extremos ésta dentro del ámbito discrecional del foro primario para ver el caso en sus méritos. Además, considerando las alegaciones de la demanda de la forma más favorable hacia la demandante, aquí recurrida, no podemos concluir en estos momentos que no tiene derecho a remedio alguno. La causa de acción presentada por la recurrida es también para recobrar los restantes cánones a los que se obligó la peticionaria por el término del contrato. Tras el desfile de prueba correspondiente en cuanto a estos extremos de la demanda en cobro de dinero, el TPI adjudicará si dichos pagos proceden o no.

Es preciso destacar que, la resolución del contrato y el acuerdo entre las partes en el pleito de desahucio sobre el cual se dictó sentencia, evitó en aquel momento el lanzamiento de la peticionaria y otros daños. Como parte de dicho acuerdo, sobre el cual el TPI dictó Sentencia, la recurrida concedió a la peticionaria hasta cierta fecha para desalojar la propiedad por incumplimiento con ciertos términos del contrato de arrendamiento y la peticionaria accedió a desalojar el inmueble **antes del vencimiento de dicho contrato.**

Como segundo señalamiento de error, la peticionaria sostiene que incidió el foro primario al no desestimar las causas de acción de daños y perjuicios. Razona la señora Lebrón Guzmán que dichas causas de acción están prescritas, pues son de naturaleza extracontractual, a las cuales les aplica el término de prescripción de un año.

Las causas de acción en la segunda demanda presentada por la recurrida, emanan del presunto incumplimiento de la señora Lebrón Guzmán con las obligaciones contractuales, que de manera expresa asumió en el contrato de arrendamiento otorgado entre las partes, por lo que se trata de una acción *ex contractu* en la que también se reclaman daños sufridos a raíz del incumplimiento contractual. Toda vez que la acción de cobro por incumplimiento del contrato de arrendamiento y daños contractuales es una acción personal, la señora Pabón Velandía tiene legitimación activa, aunque al momento de presentación de la Demanda no sea la dueña actual del inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

En suma, concluimos que no incidió el foro primario al declarar No Ha Lugar la Moción de Desestimación presentada por la peticionaria. El TPI tampoco incurrió en los errores señalados. El reclamo de la recurrida es una acción ordinaria en cobro de dinero por cánones de arrendamiento vencidos, incumplimiento de contrato y daños. Por tratarse del reclamo de daños contractuales, el término prescriptivo es de quince (15) años, por lo que la acción no está prescrita. La acción ordinaria de incumplimiento contractual presentada por la recurrida ante el foro primario tampoco constituye cosa juzgada en su modalidad de fraccionamiento de la causa de acción, por haberse presentado antes una acción de desahucio para el desalojo del inmueble.

La denegatoria del foro primario a la solicitud de la peticionaria para desestimar la demanda, es correcta en derecho y está dentro de su marco discrecional.

IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos, expedimos el auto de *certiorari* y confirmamos la Resolución recurrida.

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