

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

COASTAL & MARINE
GROUP, INC.; JOSÉ L.
QUIÑONES NEGRÓN

DEMANDANTES
APELANTES

V.

COOPERATIVA DE
AHORRO Y CRÉDITO DE
AGUADA; COMPAÑÍA DE
SEGUROS XYZ;
CORPORACIÓN ABC;
JOHN DOE; JANE DOE Y
RICHARD DOE

DEMANDADOS
APELADOS

KLAN202100743

APELACIÓN
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala Superior de
Aguadilla

Caso Núm.
AU2019CV00336

Sobre:

CUMPLIMIENTO
ESPECIFICO DE
CONTRATO DE
OPCIÓN DE COMPRA

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Ronda del Toro.

Brignoni Mártir, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de marzo de 2022.

El 17 de septiembre de 2021, comparecieron ante nos mediante *Apelación*, Coastal & Marine Group, Inc. y José L. Quiñones Negrón (Coastal o los apelantes). Solicitaron que revoquemos una *Sentencia* emitida el 3 de agosto de 2021, notificada el 18 de agosto de 2021, por el Tribunal de primera Instancia Sala de Aguadilla (TPI). En la misma se desestimó la demanda instada por Coastal en contra de Cooperativa de Ahorro y Crédito de Aguada (la Cooperativa o apelada) por abordar planteamientos que constituyen cosa juzgada.

Por los fundamentos que expondremos a continuación se *confirma* la sentencia apelada.

I.

El 24 de junio de 2015, Coastal y la Cooperativa suscribieron un contrato de arrendamiento con opción de compraventa sobre un inmueble

a favor de los apelantes (el contrato).¹ Transcurrido algunos años, el 21 de febrero de 2018, la Cooperativa presentó una demanda contra Coastal por desahucio y cobro de dinero, la cual fue contestada junto con una reconvencción por los apelantes.² No obstante, el 23 de febrero de 2018, Coastal instó otra demanda contra la Cooperativa reclamando una cuantía por concepto de mejoras realizadas al inmueble objeto del contrato.³

Luego de varios trámites procesales, las partes acordaron una estipulación en el pleito instado por la Cooperativa, la cual fue aceptada y aprobada por el Tribunal.⁴ Entre las condiciones contenidas en la estipulación, se encuentran las siguientes:

(11) De no llevarse a cabo la compraventa descrita en el acápite número cuatro (4) que precede, las mejoras a la Propiedad permanecerán y las retendrá la Cooperativa.

(15) De acuerdo con lo anterior, la parte demandante-reconvenida y la demandada-reconveniente por el presente documento desisten sin perjuicio de la presente reclamación, una vez se cumpla con el término del 18 de julio de 2018 conforme la cláusula 4 de la estipulación, Del mismo modo, la parte demandada-reconveniente desiste sin perjuicio de la demanda presentada en el caso ABCI201800147.⁵

Posteriormente, la Cooperativa presentó una moción alegando que Coastal había incumplido con la estipulación. El TPI emitió una resolución en la que determinó que Coastal incurrió en dicho incumplimiento. Inconforme, Coastal acudió por primera vez ante este foro apelativo en el KLAN201900230. El 7 de mayo de 2019, este tribunal emitió una sentencia en la que determinó que la estipulación era un contrato judicial que había sido incumplido por Coastal, y que mediante dicho contrato los trámites previos a la estipulación se tornaron en cosa juzgada.

Insatisfecho, Coastal instó la demanda del caso de autos exigiendo el cumplimiento específico del contrato de arrendamiento y el pago de las mejoras realizadaS al inmueble.⁶ El 13 de julio de 2019, la Cooperativa

¹ Apéndice de Apelación, Pág. 78.

² Apéndice de Alegato Parte Apelada, Pág. 1.

³ *Id.*, Pág. 22.

⁴ Apéndice de Apelación, Pág. 58.

⁵ *Id.*

⁶ Apéndice de Apelación, Págs. 0-20.

presentó una moción de desestimación en la que señaló que las alegaciones de Coastal constituían cosa juzgada por la estipulación alcanzada entre las partes.⁷ Así las cosas, el 3 de agosto de 2021, el TPI emitió una sentencia desestimando la demanda por constituir cosa juzgada.⁸

Consecuentemente, Coastal acudió ante nos mediante apelación señalando los siguientes errores:

Erró Instancia al desestimar la demanda al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, cuando de las alegaciones de la demanda surge una causa de acción que no se configuró en el proceso de desahucio, que es la causa de acción que le reconoce al arrendatario el derecho a ser compensado por las mejoras sustanciales que haga en un inmueble arrendado; y de hecho, la parte demandante la reclamó en un proceso judicial separado del desahucio y que lo desistió sin perjuicio, por tanto esa causa de acción subsistía y no podía ser desestimada por la defensa de cosa juzgada.

Erró Instancia al desestimar la demanda al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, acogiendo la procedencia de la defensa de cosa juzgada cuando no existe la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron.

El 15 de octubre de 2021, la Coopertiva presentó su Alegato Parte Apelada en el cual sostuvo que las alegaciones contenidas en la demanda del caso de autos eran cosa juzgada al amparo de la estipulación alcanzada por las partes.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver.

II.

El Artículo 1204 del Código Civil, 31 LPRA 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 que 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

⁷ Id. Págs. 22.

⁸ Id. Págs. 29.

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, el Tribunal Supremo 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) (Sentencia).

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, 274-275 (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, es decir, habrá dicha identidad “cuando los hechos y los fundamentos de las peticiones son idénticos en lo que afecta a la cuestión planteada”. *Íd.* Para ello tendrá que evaluarse si ambos reclamos se basan “en la misma transacción o núcleo de hechos”. *Íd.*

En cuanto al requisito de identidad de personas de los litigantes y la calidad en que lo fueron, se ha señalado que los efectos de la doctrina de cosa juzgada se extienden “a quienes intervienen en el proceso, a nombre y en interés propio”. *Presidential v. Transcribe*, *supra* pág. 276. Así las cosas, las personas jurídicas que son parte en ambos procedimientos, cumplidos los requisitos de identidad entre las causas y las cosas, serían las mismas que resultarían directamente afectadas por la excepción de cosa juzgada. *Íd.*

Ahora bien, 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).

El impedimento colateral por sentencia es una modalidad de la doctrina de cosa juzgada. Al igual que la doctrina de cosa juzgada, el impedimento colateral tiene como propósito promover la economía procesal y judicial, proteger a los litigantes contra lo que representa defenderse o probar sus reclamaciones en repetidas ocasiones tratándose de la misma controversia y evitar litigios innecesarios y decisiones inconsistentes. *Rodríguez Ocasio v. ACAA*, 197 DPR 852, 863 (2017) (Sentencia); *Presidential v. Transcribe*, *supra* pág. 276; *Benítez et al v. Vargas et al.*, 184 DPR 210,225 (2012).

Ahora bien, la figura de impedimento colateral por sentencia se distingue de la cosa juzgada en que para su aplicación no es necesario que se dé el requisito de identidad de causas. *Presidential v. Transcribe*, *supra* pág. 276-277; *Rodríguez Rodríguez v. Colberg Comas*, 131 DPR 212, 221 (1992). Es decir, la figura bajo examen 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. *Coop. Seg. Múlt. v. E.L.A.*, 180 DPR 655, 673 (2011); *Sahar Fatach v. Seguros Triple S, Inc.* 147 DPR 882 (1999); *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, *supra*, pág. 762. Es de notar que lo determinante no es el orden en el que se instan los casos, sino que en uno de éstos se dicte sentencia que advenga final y firme.

Una sentencia anterior se considera 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.*, *supra*. Por tal motivo, la interposición de la doctrina de impedimento colateral por sentencia no procede cuando la parte contra la cual se interpone (1) no ha

tenido la oportunidad de litigar previamente el asunto -o cuando pudiendo haber litigado el asunto en la primera acción, el asunto no fue litigado o adjudicado en el pleito anterior- y (2) cuando ese litigante no ha resultado ser la parte perdedora en un litigio anterior. *Íd.*; *PR Wire Prod. V. C. Crespo & Assoc.*, 175 DPR 139, 153 (2008).

Cabe señalar que, la doctrina del impedimento colateral por sentencia tiene por fundamento tanto la figura de cosa juzgada, recogida del derecho civil, como la influencia del derecho anglosajón proveniente de los Estados Unidos. No obstante, en nuestra jurisdicción no ha tenido una trayectoria definida, pues en ocasiones se ha tratado como institución independiente mientras en otras se ha considerado una modalidad de la doctrina de cosa juzgada. *Coop. Seg. Múlt. v. E.L.A.*, 180 DPR 655, 673 (2011). Así las cosas, aunque por definición la doctrina de cosa juzgada solo aplica a sentencias finales, se ha reconocido que para propósitos de ésta el concepto de finalidad es menos restrictivo. Esto ya que, lo que se requiere es que la adjudicación del caso anterior sea suficientemente firme como para tener un efecto concluyente.

III.

En síntesis, la controversia ante nuestra consideración requiere determinar si la estipulación alcanzada por las partes en la primera demanda instada por la Cooperativa tiene efecto de cosa juzgada sobre el caso de autos. Con respecto a lo anterior, Coastal alega que la reclamación del caso de autos no estaba contenida en la primera demanda, sino en la segunda demanda instada por los apelantes. Consecuentemente, Coastal argumenta que, al haber desistido sin perjuicio de la segunda demanda, procede volver a instar la reclamación en el caso de autos. Por su parte, la Cooperativa alega que la estipulación disponía de las mejoras y las cantidades aportadas por concepto de opción de compra, por lo cual tiene efecto de cosa juzgada sobre el caso de autos.

Como señalamos anteriormente, para que proceda la doctrina de cosa juzgada es necesario que concurren 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. Una vez se determina que es de aplicación la figura de cosa juzgada, la sentencia anteriormente emitida impide que en un pleito posterior se litiguen, 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.

En el caso de autos, las partes acordaron una estipulación judicial la cual fue aprobada y adoptada por el TPI mediante sentencia. Además, dicha estipulación dispuso de las controversias traídas en la segunda demanda instada por Coastal, la cual se desistió como parte del acuerdo. Por otro lado, entre el pleito en el que se alcanzó la estipulación y el caso de autos existe perfecta identidad entre el objeto del caso, las causas y las personas de los litigantes y la calidad en la que acudieron. Tanto la controversia ante nuestra consideración como los pleitos anteriores tienen su origen en el incumplimiento con el contrato de arrendamiento y opción de compraventa pactado por Coastal y la Cooperativa. Por todo lo cual, al haberse finiquitado la controversia sobre el incumplimiento de las partes con el contrato mediante la estipulación acordada, se configuró la figura de cosa juzgada impidiendo que las cuestiones litigadas y aquellas que se pudieron haber litigado se vuelvan a ventilar en un nuevo pleito. En consecuencia, es forzoso concluir que actuó correctamente el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la doctrina de cosa juzgada es de aplicación al caso de autos.

IV.

Por los fundamentos esbozados anteriormente *confirmamos* la sentencia apelada.

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