

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VI

MARÍA MARGARITA ONDINA
GORDO

Apelante

v.

FIRSTBANK PUERTO RICO;
(ANTES SANTANDER
PUERTO RICO) Y OTROS

Apelado

KLAN202200265

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

Civil Núm.:
SJ2021CV05433

Sobre:
Daños
Nulidad de Contrato
Ley de Corporaciones
Nulidad de Sentencia
Derechos Civiles

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard

Santiago Calderón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2022.

Comparece María Margarita Ondina Gordo (Apelante o señora Ondina Gordo) mediante recurso de *Apelación* y solicita nuestra intervención para que revoquemos la *Sentencia* que emitió el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de San Juan, el 9 de marzo de 2022¹. Mediante el referido dictamen, el foro apelado desestimó la causa de acción, con perjuicio, debido a que las doctrinas de cosa juzgada e impedimento colateral por sentencia son aplicables al caso de epígrafe.

Por los fundamentos que expondremos a continuación,

CONFIRMAMOS la *Sentencia* apelada.

I.

El 8 de febrero de 2017, FirstBank Puerto Rico, antes Santander Puerto Rico, y Santander Financial Services, Inc. (Apelados o FirstBank y Santander Financial) presentaron ante el TPI una *Demanda* en ejecución de hipoteca, caso Civil Núm.

¹ La *Sentencia* fue notificada y archivada en autos el 11 de marzo de 2022.

KCD2016-2513, contra la señora Ondina Gordo y el señor Luis Cardona Pagán; actual exesposo de la apelante². La *Demanda* fue instada con el propósito de cobrar el dinero adeudado por la señora Ondina Gordo y su exesposo, mediante la ejecución de la propiedad hipotecada situada en Guaynabo, PR; conforme al préstamo hipotecario suscrito por las partes³. Dicha hipoteca fue presentada en el Registro de la Propiedad el 20 de diciembre de 2016 e inscrita el 22 de marzo de 2017⁴.

Ante la incomparecencia de la apelante, el 2 de agosto de 2017 y notificada el 23 de agosto de 2017, el TPI dictó una *Sentencia en Rebeldía* en la que falló a favor de los apelados y declaró que la deuda contraída por la señora Ondina Gordo y su exesposo era líquida, vencida y exigible⁵. El 28 de septiembre de 2018, FirstBank y Santander Financiamiento presentaron una *Moción Solicitando Orden de Ejecución de Sentencia* en la que (1) solicitaron la ejecución de la *Sentencia* emitida el 2 de agosto de 2017 y (2) certificaron la notificación de copia de la *Sentencia* por edicto⁶.

Luego de varios trámites procesales, el 6 de noviembre de 2019, el TPI emitió una *Nueva Orden de Ejecución de Hipoteca* para que el Alguacil procediera con la venta en pública subasta de la propiedad hipotecada⁷. En dicha orden, el TPI reiteró que la *Sentencia* emitida el 2 de agosto de 2017 es final, firme e inapelable⁸.

Posteriormente, el 15 de noviembre de 2019, el Alguacil Hieye González del TPI emitió un *Aviso de Subasta* para vender en pública subasta la propiedad hipotecada⁹. La venta en pública subasta se llevó a cabo el 19 de diciembre de 2019 y se adjudicó a favor de

² Véase las págs. 5-6 del Apéndice del Recurso de Apelación.

³ Véase las págs. 2-3 del Apéndice del Recurso de Apelación.

⁴ Véase las págs. 9 y 11 del Apéndice del Recurso de Apelación.

⁵ Véase las págs. 26, 128-133 del Apéndice del Recurso de Apelación.

⁶ Véase las págs. 26-27 del Apéndice del Recurso de Apelación.

⁷ Véase las págs. 37-38 del Apéndice del Recurso de Apelación.

⁸ Véase las págs. 37-38 del Apéndice del Recurso de Apelación.

⁹ Véase las págs. 33-36 del Apéndice del Recurso de Apelación.

Banco Santander de Puerto Rico¹⁰. Posteriormente, el 22 de enero de 2020, el TPI emitió una orden de confirmación en la que validó la ejecución de la propiedad hipotecada¹¹.

Por otro lado, el 18 de julio de 2020, la señora Ondina Gordo acudió a la Corte Federal de Distrito de Estados Unidos para el Distrito de Puerto Rico y presentó una Demanda por Violación de Derechos Civiles – *Complaint for Violation of Civil Rights* –, Civil no. 20-1351, en la que alegó que los apelados controlaron los procesos judiciales en la corte estatal, lo cual produjo la ejecución de su propiedad sin el debido proceso de ley¹².

Luego de que FirstBank y Santander Financial presentaran una Moción de Desestimación – *Motion to Dismiss* –, el 8 de junio de 2021, la Corte Federal emitió su Sentencia – *Memorandum and Order* –, donde declaró Ha Lugar la Moción de Desestimación presentada por los apelados¹³. Asimismo, la Corte desestimó la acción federal, con perjuicio y la acción estatal, sin perjuicio¹⁴.

Inconforme, el 4 de noviembre de 2021, la señora Ondina Gordo presentó ante el TPI una *Demanda*, caso Civil Núm. SJ2021CV05433, en la que solicitó que (1) el TPI declare nula la escritura de venta judicial a favor de Banco Santander Puerto Rico, (2) una compensación de \$100,000.00 por alegados daños personales y (3) una compensación de \$50,000.00 por alegados daños morales¹⁵. Para la misma fecha, FirstBank y Santander Financial presentaron ante el TPI una *Moción de Desestimación* en la que alegaron que (1) la *Demanda* instada por la apelante era cosa juzgada e impedimento colateral por sentencia, (2) la apelante no puede reclamar daños a raíz de la reclamación de ejecución de

¹⁰ Véase las págs. 42-43 del Apéndice del Recurso de Apelación.

¹¹ Véase la pág. 15 del Apéndice del Recurso de Apelación.

¹² Véase las págs. 169-186 del Apéndice del Recurso de Apelación.

¹³ Véase las págs. 161-168 del Apéndice del Recurso de Apelación.

¹⁴ Véase la pág. 167 del Apéndice del Recurso de Apelación.

¹⁵ Véase las págs. 1-20 del Apéndice del Recurso de Apelación.

hipoteca y (3) que la señora Ondina Gordo no tiene legitimación activa para solicitar que se declare nula la cesión de propiedad ejecutada a favor de Santander Financiamiento¹⁶.

Evaluadas las posturas de las partes, el TPI emitió una *Sentencia* el 12 de enero de 2022, notificada el 13 de enero de 2022, en la que desestimó, con perjuicio, la *Demanda* instada por la apelante, ya que **no era la primera vez que la señora Ondina Gordo presentaba la causa de acción antes descrita ante el Tribunal**¹⁷. (Énfasis suplido). Al día siguiente, el 14 de enero de 2022, la apelante presentó una *Moción de Reconsideración a Desestimación* y una *Réplica a Moción de Desestimación* en la que alegó que las doctrinas de cosa juzgada e impedimento colateral por sentencia no eran aplicables al caso de epígrafe, debido a que estas doctrinas fueron derogadas con la aprobación del Código Civil de Puerto Rico de 2020¹⁸.

En respuesta, el 3 de febrero de 2022, los apelados presentaron una *Oposición a Moción de Reconsideración* donde refutaron las alegaciones de la señora Ondina Gordo¹⁹. Finalmente, el 9 de marzo de 2022 y notificada el 11 de marzo de 2022, el TPI emitió una *Resolución* en la que declaró Ha Lugar la Moción de Reconsideración de la apelante y dejó sin efecto la *Sentencia* emitida el 13 de enero de 2022²⁰.

Para la misma fecha, el TPI emitió una nueva *Sentencia* en la que dispuso lo siguiente:

Habiendo atendido la moción de desestimación, así como la réplica a moción de desestimación y la oposición a la misma, a la luz de la totalidad del expediente; tomando por ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda, se resuelve ha lugar la moción de desestimación. **La parte demandante en este caso pudo haber traído las alegaciones de la demanda, como defensas en el caso original de ejecución de sentencia y no lo hizo. Siendo que esta no es la**

¹⁶ Véase las págs. 147-160 del Apéndice del Recurso de Apelación.

¹⁷ Véase las págs. 192-193 del Apéndice del Recurso de Apelación.

¹⁸ Véase las págs. 189-190; 194-216 del Apéndice del Recurso de Apelación.

¹⁹ Véase las págs. 245-259 del Apéndice del Recurso de Apelación.

²⁰ Véase la pág. 263 del Apéndice del Recurso de Apelación.

primera vez que este asunto es traído a la atención del tribunal se desestima la causa de acción con perjuicio²¹. (Énfasis suplido).

Inconforme con lo resuelto por el TPI, el 11 de mayo de 2022, la señora Ondina Gordo presentó un recurso de *Apelación* en el que señaló los siguientes cuatro errores:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA AL APLICAR UNA LEY DEROGADA Y SU INTERPRETACIÓN JURISPRUDENCIAL. LA NORMATIVA DE “COSA JUZGADA” FUE DEROGADA POR EL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO, EDICIÓN DE 2020, NO OBSTANTE [SIC] EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA LA APLICÓ AL CASO DE AUTOS.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA [SIC] IGNORÓ LA JURISPRUDENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE LOS ESTADOS UNIDOS, EN UN CASO DE PUERTO RICO, EN VIOLACIÓN A LA CLÁUSULA DE LA SUPREMACÍA DE LA CONSTITUCIÓN DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.

ERRÓ EL TRIBUNAL DE INSTANCIA AL NO RECONOCER LA NULIDAD DE LO ACTUADO EN [SIC] CASO K CD2016-2537, EN QUE EL CAUSABIENTE [SIC] DEL DEMANDADO FIRSTBANK: BANCO SANTANDER PUERTO RICO DEMANDÓ A LA PARTE AQUÍ APELANTE SIN SER EL ACREEDOR INSCRITO.

ERRÓ EL TPI EN EL CASO APELADO AL NO DECLARAR NULO TODO LO ACTUADO EN EL CASO DE EJECUCIÓN DE HIPOTECA BASADO EN UNA COPIA INADMISIBLE DE LA ESCRITURA DE HIPOTECA. EL BANCO SANTANDER PUERTO RICO (HOY FIRSTBANK DE PUERTO RICO, POR FUSIÓN), NO CANCELÓ LOS CORRESPONDIENTES SELLOS DE RENTAS INTERNAS, ASISTENCIA LEGAL Y NOTARIAL. ESTO ES UNA CUESTIÓN DE ORDEN PÚBLICO PORQUE PRIVA DE INGRESOS AL ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO.

El 11 de mayo de 2022, FirstBank y Santander Financial comparecieron ante nos mediante *Alegato en Oposición a Escrito Apelación*. Alegaron, entre otros asuntos, que procede la desestimación de la *Demanda*, con perjuicio, debido a que las doctrinas de cosa juzgada e impedimento colateral por sentencia son aplicables al caso de epígrafe. Les asiste la razón.

II.

-A-

La Regla 6.3 de Procedimiento Civil²², establece las distintas defensas que puede levantar un demandado en su alegación responsiva. Los demandados tienen el deber de levantar todas las defensas afirmativas que entiendan pertinentes en su primera

²¹ Véase las págs. 264-268 del Apéndice del Recurso de Apelación.

²² T. 32 Ap. V, sec. 6.3.

alegación responsiva, o se entienden renunciadas²³. Deben ser alegadas, además, en forma clara, expresa y específica²⁴. Es norma reiterada que los tribunales no pueden levantar *motu proprio* las defensas afirmativas que el demandado renunció, con excepción de la defensa de falta de jurisdicción sobre la materia²⁵.

En lo pertinente, la regla procesal antes citada señala expresamente, como una defensa afirmativa, la doctrina de cosa juzgada. Dicha doctrina se fundamenta en el interés general de evitar que una parte sufra, innecesariamente, las molestias que conlleva someterse a un procedimiento judicial adicional, debido a los costos adicionales que supone para las partes y el tribunal volver a litigar un asunto ya resuelto por otro foro²⁶. Sin embargo, la aplicación de esta doctrina no procede de forma inflexible y automática cuando hacerlo derrotaría los fines de la justicia o las consideraciones de orden público²⁷.

Como mencionamos anteriormente, la doctrina de cosa juzgada está sostenida por importantes intereses procesales para nuestro sistema de administración de justicia, tales como: poner fin a las controversias judiciales de forma tal que los litigios no duren para siempre; proteger a los ciudadanos de las molestias e inconvenientes que conlleva litigar las mismas causas de acción que fueron o pudieron ser adjudicadas en la primera reclamación; garantizar la certidumbre y seguridad de los derechos ya declarados; y evitar que el Estado y los litigantes incurran en gastos adicionales²⁸.

²³ Regla 6.3 de Procedimiento Civil, *supra*; *Presidential v. Transcribe*, 186 DPR 263, 280 (2012); *Díaz Ayala et al. v. E.L.A.*, 153 DPR 675, 695 (2001).

²⁴ Regla 6.3 de Procedimiento Civil, *supra*; *Presidential v. Transcribe*, *supra*, pág. 280.

²⁵ *Presidential v. Transcribe*, *supra*, pág. 281.

²⁶ *Martínez v. E.L.A.*, 182 DPR 580, 587 (2011).

²⁷ *Fonseca v. Hosp. HIMA*, 184 DPR 281, 294 (2012); *Parrilla v. Rodríguez*, 163 DPR 263, 269 (2004).

²⁸ *Parrilla v. Rodríguez*, *supra*, pág. 268; *Mun. de San Juan v. Bosque Real, S.E.*, 158 DPR 743, 769 (2003); *Pérez v. Bauzá*, 83 DPR 220, 225 (1961); *Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón*, 133 DPR 827, 833-834 (1993).

Para que la doctrina de cosa juzgada prospere, es necesaria la concurrencia de cuatro identidades entre el primer y segundo pleito: cosa, causa, personas y calidad²⁹. El requisito de la identidad de cosas significa que el segundo pleito se refiere al mismo asunto del que versó el primer pleito, aunque las cosas se hayan disminuido o alterado³⁰.

Por otro lado, nuestro Máximo Foro ha señalado que “para determinar si existe identidad del objeto, corresponde evaluar si un juez está expuesto a contradecir una decisión anterior afirmando un derecho nacido o naciente”³¹. Es decir, que existe identidad de objeto cuando un juez, al emitir una determinación, se expone a contradecir el derecho afirmado en una decisión anterior³². Asimismo, “corresponde identificar cuál es el bien jurídico cuya protección o concesión se solicita del juzgador”³³. Para mejor identificar la identidad del objeto hay que considerar no sólo la cosa sobre la cual se origina la controversia, sino también el planteamiento jurídico que se forma en torno a ella³⁴.

En cuanto al requisito de identidad de causas, Scaevola establece que la causa es el motivo que tuvo el demandante para pedir³⁵. En *Benítez v. Vargas*, *supra*, el Tribunal Supremo explicó que “[l]a identidad de causa existe cuando los hechos y los fundamentos de las peticiones son idénticos en lo que afecta a la cuestión planteada”³⁶. Es decir, al determinar si existe identidad de causas de acción nos corresponde evaluar si la reclamación actual y la anterior se basan en la misma transacción o núcleo de hechos.

²⁹ *Benítez v. Vargas*, 184 DPR 210, 221 (2012) citando a *Parrilla v. Rodríguez*, *supra*, pág. 267.

³⁰ *Benítez v. Vargas*, *supra*, pág. 222 citando a Q.M. Scaevola, *Código Civil*, Madrid, Ed. Reus, 1985, pág. 534.

³¹ *Presidential v. Transcaribe*, *supra*, pág. 274; *Lausell Marxuach v. Díaz de Yáñez*, 103 DPR 533 (1975).

³² *Presidential v. Transcaribe*, *supra*, págs. 274-275.

³³ *Presidential v. Transcaribe*, *supra*, pág. 275.

³⁴ *Íd.*

³⁵ *Benítez v. Vargas*, *supra*, pág. 223 citando Scaevola, *Código Civil*, 2da ed., 1958, T. 20, pág. 535.

³⁶ *Benítez v. Vargas*, *supra*, pág. 223.

Por último, al considerar el requisito de identidad de personas y la calidad en que lo fueron, “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 la cosa juzgada”³⁷. Para que exista identidad de partes es necesario que en el segundo pleito el demandante presente una reclamación contra el mismo demandado del primer pleito.³⁸

-B-

Igual a la doctrina de cosa juzgada, la doctrina de impedimento colateral por sentencia 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, evitar litigios innecesarios y decisiones inconsistentes.

Ahora bien, el impedimento colateral por sentencia es una modalidad de la doctrina de cosa juzgada en la que se distingue por no ser necesario el requisito de identidad de causas³⁹. Es decir, la razón que se utilizó para instar una demanda no tiene que ser la misma que se utilizó en un pleito anterior.

Para que proceda la mencionada doctrina debe evaluarse si un hecho fundamental en el proceso actual fue expresamente adjudicado, como elemento clave, en un proceso anterior mediante una sentencia final y firme entre idénticas partes⁴⁰. Sin embargo, no procede la doctrina de impedimento colateral por sentencia cuando la parte contra la cual se interpone no ha tenido la oportunidad de

³⁷ *Presidential v. Transcaribe*, *supra*, págs. 274-276; *Benítez v. Vargas*, *supra*, págs. 223-224.

³⁸ *Presidential v. Transcaribe*, *supra*, pág. 286.

³⁹ *Benítez v. Vargas*, *supra*, pág. 225.

⁴⁰ *Santini Casiano v. ELA*, 199 DPR 389, 409 (2017).

litigar previamente el asunto y no ha resultado ser la parte perdedora en el litigio anterior⁴¹.

Cabe señalar, que la doctrina de cosa juzgada e impedimento colateral por sentencia son defensas distintas, por lo que, se requiere que cada una sea planteada de forma clara, expresa y específica en la primera alegación responsive; conforme a la Regla 6.3 de Procedimiento Civil, *supra*. Ahora bien, en caso de que por no haber identidad de causa no pueda levantarse la defensa afirmativa de cosa juzgada, sí se podría levantar la modalidad de impedimento colateral.

III.

Luego de evaluar el derecho antes expuesto en conjunto con los hechos materiales del caso de epígrafe, este Foro concluye que las doctrinas de cosa juzgada e impedimento colateral por sentencia son aplicables al caso ante nos. Veamos.

La doctrina de cosa juzgada es una defensa que tiene que ser levantada en la primera alegación responsive de forma clara, expresa y específica. De no cumplir con estos requisitos, se entenderá renunciada. Asimismo, para que proceda esta doctrina, es necesario que exista, entre el caso decidido anteriormente y el presente, la más perfecta identidad de causa, cosa, partes y calidad en que comparecen.

En lo pertinente, **el propósito de esta doctrina es evitar que las partes incurran en gastos adicionales para litigar una causa de acción que ha sido resuelta de manera concluyente y así prescindir de un litigio a perpetuidad.** (Énfasis suplido). Más aún, la doctrina de cosa juzgada sirve para que un Tribunal desista de atender los méritos de un caso cuando evidentemente ha sido resuelto en ocasión anterior. **De hacer lo contrario, el Tribunal**

⁴¹ *Benítez v. Vargas, supra*, pág. 226.

estaría expuesto a la posibilidad de emitir un pronunciamiento contradictorio. (Énfasis suplido).

En el caso de autos, la controversia tuvo su origen el 8 de febrero de 2017 cuando FirstBank y Santander Financial instaron una *Demanda* en ejecución de hipoteca por incumplimiento de pago contra la señora Ondina Gordo y su actual exesposo. Ante la incomparecencia de la apelante, el TPI falló a favor de los apelados en su *Sentencia en Rebeldía* y ordenó la ejecución de la propiedad hipotecada situada en Guaynabo, PR. La señora Ondina Gordo no acudió a este Foro para apelar la decisión del TPI, por lo que, la *Sentencia en Rebeldía* advino final y firme.

Posteriormente, el 18 de julio de 2020, la señora Ondina Gordo acudió ante la Corte Federal de Distrito de Estados Unidos para el Distrito de Puerto Rico e instó una *Demanda* por violación a derechos civiles. En la Corte Federal la apelante alegó que FirstBank y Santander Financial controlaron los procesos judiciales en la *Demanda* en ejecución de hipoteca privándole de su propiedad sin el debido proceso de ley. Como remedio, la apelante solicitó que la Corte declarase nula la escritura de venta judicial, que se le adjudicara una compensación no menor de \$100,000.00 por alegados daños sufridos y, además, que se le adjudicara una compensación no menor de \$50,000.00 por alegados daños morales.

Tras evaluar las posturas de las partes, el Tribunal de Distrito Federal en Puerto Rico emitió su *Sentencia* en la que determinó que la señora Ondina Gordo no logró demostrar cómo los apelados controlaron el proceso judicial de ejecución de hipoteca, por lo que, desestimó la *Demanda* con perjuicio. Asimismo, la Corte determinó que los reclamos de la apelante, sobre las alegadas inconsistencias en el proceso judicial de ejecución de hipoteca, no estaban lo suficientemente desarrolladas para dirimir sobre ellas. Por ello, la Corte desestimó los reclamos estatales sin perjuicio.

Finalmente, el 4 de noviembre de 2021, la señora Ondina Gordo instó una *Demanda* en el TPI en la que, nuevamente, alegó que FirstBank y Santander Financiamiento controlaron el proceso judicial de ejecución de hipoteca. Igualmente, la apelante solicitó que el TPI declarara nula la escritura de venta judicial de la propiedad hipotecada, le adjudicara una compensación no menor de \$100,000.00 por alegados daños sufridos y una compensación adicional no menor de \$50,000.00 por alegados daños morales. Luego de que los apelados levantaran, en su *Moción de Desestimación*, las defensas de cosa juzgada e impedimento colateral por sentencia, el TPI emitió una *Sentencia* en la que acogió dichas defensas y desestimó el caso con perjuicio.

Los hechos procesales antes descritos demuestran que se cumplieron los cuatro (4) elementos de identidad necesarios para la aplicabilidad de la doctrina de cosa juzgada. Primeramente, existe identidad de personas y la capacidad en la que comparecen entre la *Demanda* instada ante la Corte Federal y la *Demanda* de epígrafe. En ambos casos, la señora Ondina Gordo compareció como demandante en contra de FirstBank y Santander Financiamiento, demandados.

De igual forma, existe identidad de causa entre la *Demanda* instada ante la Corte Federal y la *Demanda* de epígrafe, ya que la apelante alegó, en ambos casos, que FirstBank y Santander Financiamiento controlaron los procesos judiciales de la *Demanda* en ejecución de hipoteca privándole de su propiedad sin el debido proceso de ley. Así, la apelante solicitó los mismos remedios en la Corte Federal y en la *Demanda* de epígrafe: que el Tribunal declarase nula la escritura de venta judicial y que concediera unas compensaciones económicas por alegados daños sufridos. Por último, ambos casos versaban sobre la misma cosa: la propiedad hipotecada objeto de la ejecución.

Ante este cuadro fáctico, y debido a que FirstBank y Santander Financial cumplieron cabalmente con la Regla 6.3 de Procedimiento Civil, *supra*, es forzoso concluir que la doctrina de cosa juzgada es aplicable al caso ante nos. (Énfasis suplido).

Señalamos, además, que la señora Ondina Gordo expuso en su *Alegato* que el Art. 1204 del Código Civil de Puerto Rico de 1930⁴², el cual disponía sobre la presunción de cosa juzgada, quedó completamente derogado con la aprobación del Código Civil de Puerto Rico de 2020. Según hemos indicado, no podemos coincidir con ese planteamiento, debido a que esta controversia jurídica comenzó cuando el apelado presentó la Demanda en el 2017 y, posteriormente, cuando la parte apelante acudió al Tribunal Federal para el Distrito de Puerto Rico el 18 de julio de 2020. Ambos incidentes legales ocurren cuando aún estaba vigente el Código Civil del 1930, por lo cual, lo que alega la parte apelante es contrario a nuestro ordenamiento jurídico, el cual avala la doctrina de cosa juzgada.

Además, el Art. 1806 del Código Civil de Puerto Rico de 2020⁴³ establece que “[l]as disposiciones de este Código que perjudican derechos adquiridos según la legislación civil anterior no tienen efecto retroactivo”. FirstBank y Santander Financial tienen derecho, por medio de nuestra jurisprudencia y el Art. 1204 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, *supra*, a levantar la doctrina de cosa juzgada en el caso ante nos. **Concluimos que no procede aplicar retroactivamente el Código Civil de Puerto Rico de 2020, *supra*, ya que sería perjudicial para los derechos adquiridos de los apelados la alegada derogación de la doctrina de cosa juzgada.** (Énfasis suplido).

⁴² 31 LPRa sec. 3343.

⁴³ 31 LPRa sec. 11711.

Por otro lado, FirstBank y Santander Financiera levantaron oportunamente, en su *Moción de Desestimación*, la doctrina de impedimento colateral por sentencia, debido a que en la *Demanda* de ejecución de hipoteca se atendieron hechos esenciales que fueron adjudicados mediante *Sentencia* final y firme.

Reconocemos que existen causas distintas entre la *Demanda* de agosto de 2017, para ejecutar la hipoteca de la apelante, y la *Demanda* de epígrafe, para declarar nula la escritura de venta judicial. Sin embargo, y como antes mencionamos, esto no es un obstáculo para que proceda la doctrina de impedimento colateral.

En la *Demanda* de agosto de 2017, el TPI atendió el proceso judicial de ejecución de hipoteca y emitió una orden de confirmación a tales efectos. **En dicha *Demanda* el TPI adjudicó, de manera final y firme, los hechos fundamentales de la ejecución de la hipoteca instada por FirstBank y Santander Financiera contra la señora Ondina Gordo.** (Énfasis suplido). **La señora Ondina Gordo tuvo la oportunidad de comparecer al proceso de ejecución de hipoteca, pero no lo hizo y resultó como la parte perdedora en el litigio.** (Énfasis suplido). Por tal razón, se cumplieron los requisitos de la doctrina de impedimento colateral por sentencia.

Coincidimos con el TPI en cuanto a la desestimación, con perjuicio, de la *Demanda* de epígrafe. Por lo cual, nos reservamos el derecho de atender el resto de los señalamientos de error.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, **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