

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

JEFFREY HERNÁNDEZ
SUÁREZ Y OTROS

Apelados

v.

DANTE AMADIS
RODRÍGUEZ SOSA Y
OTROS

Apelantes

KLAN202200530

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala superior de
Ponce

Caso número:
SI2018CV00082

Sobre:
Accesión

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

Birriel Cardona, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 2 de diciembre de 2022.

Comparece ante nos Dante Amadís Rodríguez Sosa, Karyssa J. Rosa Rodríguez y los miembros de la sucesión de Isabel Rivera Pérez compuesta por Dante Rodríguez Rivera, Ramón A. Pomales Rivera, Carmen V. Rodríguez Rivera, Gualberto D. Pomales Sued, Alberto Pomales Sued, Jaime Pomales Sued y Edelmira Pomales Sued (en conjunto, parte apelante) mediante recurso de *Apelación* y solicitan que revisemos una *Sentencia Enmendada* emitida el 10 de junio de 2022, notificada el 14 de junio de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce (TPI).

Mediante el referido dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por Jeffrey Hernández Suárez, Elizabeth García Cruz y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, parte apelada).

Por los fundamentos que discutiremos a continuación, se

CONFIRMA la determinación apelada.

I.

Según surge del expediente ante nos, el 27 de diciembre de 2018, la parte apelada incoó *Demanda* sobre accesión.¹ En la misma, la parte apelada solicitó al TPI que se le ordene a la parte apelante comprar los terrenos donde se encuentran enclavadas unas estructuras sobre la finca 3,331 inscrita en el Registro de la Propiedad, Sección de Guayama al folio 48 del Tomo 95 de Santa Isabel (finca), por la suma de \$205,000.00.

El 14 de marzo de 2019, la parte apelada presentó *Demanda Enmendada* en la cual incluyó reclamaciones sobre mejoras realizadas por estos sobre las edificaciones objeto de la presente controversia por la cantidad de \$181,820.00. Asimismo, reclamó el reembolso de la suma de \$45,961.00 por concepto de contribuciones municipales correspondientes a las edificaciones y/o estructuras pertenecientes a la parte apelante ² Dicha *Demanda Enmendada* fue autorizada por el TPI mediante *Orden* emitida el 17 de marzo de 2019.

En respuesta, el 9 de mayo de 2019, Dante A. Rodríguez Sosa, Karyssa J. Rosa Rodríguez y los miembros de la sucesión de Isabel Rivera Pérez: Dante Rodríguez Rivera y Ramón A. Pomales Rivera presentaron *Contestación a Demanda Enmendada*, en la cual negaron la mayoría de las alegaciones contenidas en la demanda enmendada y levantaron, entre otras, las defensas afirmativas de cosa juzgada e impedimento colateral por sentencia. A su vez, el 13 de septiembre de 2019, Carmen V. Rodríguez Rivera, Gualberto D. Pomales Sued, Alberto Pomales Sued, Jaime Pomales Sued y Edelmira Pomales Sued presentaron *Contestación a Demanda Enmendada* en la que, igualmente,

¹ Apéndice del Recurso de Apelación, págs. 1-6.

² *Íd.*, págs. 10-17.

refutaron la mayor parte de las alegaciones contenidas en la demanda enmendada y levantaron, entre otras, las defensas afirmativas de cosa juzgada e impedimento colateral por sentencia.

No obstante, el 25 de septiembre de 2019, la parte apelada presentó una *Moción en Solicitud de Enmienda al Cuerpo de la Demanda según la Regla 13 de Procedimiento Civil* en la que incluyó una segunda demanda enmendada y añadió como reclamación cobro por concepto de rentas. (Énfasis en el original). Dicha *Demanda Enmendada* fue autorizada por el TPI mediante *Orden* emitida el 26 de septiembre de 2019. Por consiguiente, el 9 de octubre de 2019, la parte apelante presentó *Contestación a Segunda Demanda Enmendada* en la que negaron las alegaciones de la parte apelada, debido a que las mejoras realizadas a la finca y los pagos en concepto de contribuciones municipales fueron utilizadas de mala fe y explotadas comercialmente por la parte apelada.

Luego de surgir la paralización de labores por la pandemia de COVID-19, la orden del TPI para obtener la *Sentencia* dictada en el caso Civil Núm. JAC2010-0506 y el inicio del descubrimiento de prueba, el 22 de junio de 2021, la parte apelada presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria* en la que alegó que no existe controversia de hechos materiales. Además, reclamó el pago de: (1) \$205,000.00 por la venta de los solares donde están ubicadas las edificaciones y/o estructuras, (2) \$11,840.00 en concepto de renta por el uso y disfrute de los terrenos donde están ubicadas las edificaciones y/o estructuras, bajo la doctrina de enriquecimiento injusto, (3) \$100,025.00 en concepto de mejoras a las edificaciones y/o estructuras, (4) \$549.36 por pagos emitidos en concepto de contribuciones municipales por un solar,

(5) \$9,855.81 por pagos emitidos en concepto de contribuciones municipales por otro solar y (6) \$13,099.56 por pagos emitidos en concepto de contribuciones municipales por las edificaciones y/o estructuras al momento de adquirir la finca.

En respuesta, el 27 de julio de 2021, la parte apelante presentó una *Moción en Oposición y en Solicitud [sic] de Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* en la que, en síntesis, arguyó que existen hechos materiales en controversia, por lo que no procede resolver el caso sumariamente. Oportunamente, el 14 de agosto de 2021, la parte apelada presentó una *Réplica a Moción en Oposición de Sentencia Sumaria y Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* la cual fue contestada por la parte apelante mediante *Dúplica* presentada el 23 de agosto de 2021.

Finalmente, el 5 de octubre de 2021 y notificada en la misma fecha, el TPI emitió una *Sentencia* en la que declaró Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por la parte apelada y ordenó al apelante a emitir los siguientes pagos:

1. Al pago por la cantidad de \$205,000.00 según tasada por el Sr. Josué Cruz Molina por la compra de las fincas 8194, 9182 y 8213.
2. Al pago de \$100,025.00 por los gastos necesarios y mejoras realizadas en las edificaciones del demandado sobre las fincas 8194, 9182 y 8213.
3. Al pago de \$4,242.26 por los gastos útiles como concepto de pagos por contribuciones territoriales de las edificaciones del demandado sobre las fincas 8194 y 8213.
4. Al pago de \$8,640.00 por concepto de cánones de arrendamiento no pagados sobre las edificaciones que yacen en los terrenos de las fincas 8194, 8192 y 8213.³

Posteriormente, el 15 de octubre de 2021, la parte apelante presentó una *Moción de Reconsideración y Sobre Determinaciones de Hechos Adicionales* en la que, en síntesis, alegó que el foro *a quo* omitió considerar hechos esenciales que no están en controversia para adjudicar de forma apropiada la solicitud de

³ Véase, *Sentencia*, págs. 555-580.

sentencia sumaria parcial. Oportunamente, el 2 de noviembre de 2021, la parte apelada presentó su *Oposición a Moción de Reconsideración y Sobre Determinaciones de Hechos Adicionales*.

Ante este cuadro, el 18 de noviembre de 2021, el TPI emitió una *Orden* en la que señaló una vista argumentativa para discutir las mociones presentadas por las partes de epígrafe. Luego de escuchar la posición de las partes, el 10 de junio de 2021 y notificada el 14 de junio de 2021, el TPI emitió una *Sentencia Enmendada* en la que, nuevamente, declaró Ha Lugar la *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por la parte apelada y ordenó a la parte apelante emitir los pagos antes enumerados.

A su vez, el 14 de junio de 2021, el TPI emitió una *Resolución* en la que declaró Ha Lugar la *Moción Sobre Determinaciones de Hechos Adicionales* y Ha Lugar en parte la *Solicitud de Reconsideración* presentada por la parte apelante. En síntesis, el TPI concluyó que la parte apelante no aportó prueba suficiente y admisible para rebatir los gastos, mejoras realizadas y partidas concedidas por concepto de contribuciones municipales emitidas para las edificaciones y/o estructuras situadas en la finca.

Inconforme, el 6 de julio de 2022, la parte apelante presentó el recurso de *Apelación* que nos ocupa y expuso los siguientes señalamientos de error:

Erró el TPI al condenar a los apelantes al pago de \$250.000.00 por la compra de unas fincas donde no se ha realizado la escritura de compraventa y donde el tribunal no verificó si los apelados pueden realizar esa compraventa.

Erró el TPI al negarse a acoger la totalidad de [las] determinaciones de hechos adicionales y, en consecuencia, desestimar con perjuicio a favor de los apelantes las reclamaciones sobre reembolso de mejoras y pagos al CRIM por ser de aplicación contra las mismas la doctrina de cosa juzgada en su vertiente de fraccionamiento de causas.

Erró el TPI al condenar a los apelantes al pago de \$100,025.00 por concepto de mejoras basado exclusivamente en prueba de referencia inadmisibles en evidencia.

Erró el TPI al condenar a los apelantes al pago de \$4,242.26 por concepto de pago de contribuciones territoriales sobre la base de [la] prueba conflictiva e insuficiente.

Erró el TPI al condenar a los apelantes al pago de \$8,640.00 de cánones de arrendamiento no pagados sobre la base de la figura del [sic] enriquecimiento injusto cuando no hubo prueba de arrendamiento alguno y entre las partes existe solo la figura de edificación en suelo ajeno.

El 15 de agosto de 2022, la parte apelada compareció mediante *Alegato en Oposición a Recurso Apelativo*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a atender el asunto ante nuestra consideración.

II.

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal provisto por nuestro ordenamiento para propiciar la solución, justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. *González Santiago v. Baxter Healthcare of PR*, 202 DPR 281, 290 (2019); *Bobé v. UBS Financial Services*, 198 DPR 6, 20 (2017).

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, concibe la sentencia sumaria como el medio para resolver pleitos donde no existan controversias genuinas de hechos materiales. *Bobé v. UBS Financial Services*, supra. Su utilización procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que resta por parte del poder judicial es aplicar el derecho a los hechos no controvertidos. *Pérez Vargas v. Office Depot/ Office Max, Inc.*, 203 DPR 687, 698 (2019); *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR 7, 25 (2014).

Ahora bien, no cualquier duda es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria. Para esto, tiene que ser una duda que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre los hechos relevantes y pertinentes. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 214 (2010). Cónsono con lo anterior, para derrotar una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradecaraciones juradas que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente de la sentencia sumaria. *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714, 721 (1986). Sin embargo, el solo hecho de no haberse opuesto con evidencia que controvierta la ofrecida por el promovente no significa que necesariamente proceda la sentencia sumaria o que el promovente tenga derecho a que se dicte la sentencia a su favor. *Íd.*

Cónsono con lo anterior, conforme a la Regla 36.3(a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(a), el promovente de una moción de sentencia sumaria tiene que establecer una relación precisa de los hechos materiales que no están en controversia para que el tribunal esté en posición para decidir únicamente sobre el derecho. A tales efectos, se ha determinado que un hecho material es "aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable". *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 213; *Abrams Rivera v. ELA*, 178 DPR 914, 932 (2010). La controversia sobre el hecho material debe ser una controversia real, esto es, que la naturaleza de la prueba que obre ante el tribunal sea tal que el juzgador pueda racionalmente decidir sobre lo solicitado. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, págs. 213-214.

Es decir, si existe alguna duda en cuanto a la realidad de algún hecho esencial y material, el tribunal no debe emitir sentencia sumaria. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004).

Por otra parte, a tenor con la Regla 36.3(e), 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e), la sentencia sumaria será dictada "si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente...". Es decir, si procede en derecho dictarla. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013). En términos generales, al dictar sentencia sumaria el tribunal deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los que se incluyen con la moción en oposición, así como aquellos que obren en el expediente del tribunal; (2) determinar si el oponente de la moción controvertió algún hecho material y esencial, o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos.

Luego de analizar estos criterios, el tribunal no dictará sentencia sumaria cuando: (1) existan hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) haya alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surja de los propios documentos que acompañan la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial, o (4) como cuestión de derecho, no procede. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 138 (2015); *Vera v. Dr. Bravo, supra*.

Así pues, solo cuando el tribunal esté claramente convencido de la ausencia de controversia respecto a hechos materiales del caso y de que la vista probatoria es innecesaria, procederá que dicte una sentencia sumaria. Asimismo, "aun

cuando no se presente prueba que controvierta la presentada por el promovente, no significa necesariamente que procede la sentencia sumaria". *Nissen Holland v. Genthaller*, 172 DPR 503, 511 (2007). Por el contrario, de existir hechos en controversia el tribunal estará obligado a resolver la moción de sentencia sumaria presentada "mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos". Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.4; *Pérez Vargas v. Office Depot/ Office Max, Inc.*, *supra*. La referida Regla requiere que se consignen "los hechos sobre los cuales no hay controversia, puesto que sobre éstos será innecesario pasar prueba durante el juicio". *Íd.*

Por otra parte, en *Meléndez et al. V. M. Cuebas*, *supra*, págs. 118-119, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció el estándar de revisión aplicable a este Foro Intermedio ante la concesión o denegatoria de una moción de sentencia sumaria. Particularmente, se dispuso lo siguiente:

Primero, se reafirma lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, *supra*, a saber: el Tribunal Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y aplicará [sic] los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una de *novus* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar

que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, *supra*.

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su sentencia.

Cuarto, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

-B-

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 lleva en sí la firmeza de su irrevocabilidad".⁴ *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, concorra 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

⁴ Señalamos que el Código Civil de 1930 fue derogado por el Código Civil de 2020 cuya vigencia es desde el 28 de noviembre de 2020. Debido a que los hechos del presente caso surgieron con anterioridad a la vigencia del nuevo Código Civil, el derecho aplicable al caso ante nos es el correspondiente al ordenamiento jurídico anterior.

litigar dos veces una misma causa de acción. *Pérez Etc. 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 v. Mora Development*, 187 DPR 649, 655 (2013); *Fonseca v. Hosp. HIMA*, 184 DPR 281, 294 (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." *Fatach v. Triple S, Inc.* 147 DPR 882, 889 (1999); *A & P Gen. Contractors, supra*, pág. 762.

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 v. Vargas*, 184 DPR 210, 225-226 (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 perdedora en un litigio anterior". *Íd.*

Por otro lado, 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.* 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.*

-C-

El enriquecimiento injusto es un principio general de derecho que parte de la noción básica de que todo desplazamiento patrimonial debe responder a una causa legítima. *S.L.G. Sánchez v. S.L.G. Valentín*, 186 DPR 503, 515-516 (2012). Se trata de una norma cimentada en criterios de equidad "que puede aplicarse a situaciones muy distintas entre sí, siempre y cuando tengan en común un elemento: el que de no aplicarse se perpetraría la inequidad de que alguien se enriqueciese injustamente en perjuicio de otro." *Íd.*, pág. 515. Así como otras acciones basadas en los principios de equidad, el enriquecimiento injusto sólo procederá cuando no exista ley que provea para otra causa de acción. *ELA v. Cole*, 164 DPR 608, 632 (2005).

Deberán también coincidir los siguientes criterios: (1) existencia de un enriquecimiento, (2) un empobrecimiento correlativo, (3) una conexión entre el empobrecimiento y el enriquecimiento, (4) falta de causa que justifique el enriquecimiento y (5) la inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación del enriquecimiento sin causa. *S.L.G. Sánchez v. S.L.G. Valentín, supra*, pág. 516; *Mun. Quebradillas v. Corp. Salud Lares*, 180 DPR 1003, 1019-1020 (2011).

La aplicación de la figura jurídica de enriquecimiento injusto también dependerá de las circunstancias particulares de cada caso. *Plan Bienestar Salud v. Alcalde Cabo Rojo*, 114 DPR 697,

703 (1983). Sin embargo, el enriquecimiento injusto no es invocable cuando tenga por efecto vulnerar un principio importante de orden público encarnado en la Constitución o las leyes del país. *Hatton v. Mun. de Ponce*, 134 DPR 1001, 1010 (1994). Consecuentemente, tampoco procederá cuando contravenga alguna política pública del Estado. *Íd.*

III.

Mediante el presente recurso de apelación, la parte apelante le imputa al foro primario la comisión de cinco (5) señalamientos de error. Luego de un detenido análisis, somos del criterio que la determinación del TPI fue una correcta en derecho. Veamos.

La parte apelante alegó que el TPI actuó incorrectamente cuando le ordenó pagar \$205,000.00 a la parte apelada por la compra de las fincas sin antes (1) realizar la escritura de compraventa y (2) sin verificar que la parte apelada podía realizar dicha compraventa. Concluimos que no le asiste la razón.

Del expediente ante nos surge que la parte apelante aceptó que la parte apelada tenía derecho a venderle sus solares mediante el derecho de accesión. Incluso, las partes de epígrafe aceptaron el precio de compraventa de \$205,000.00 basado en tres (3) tasaciones presentadas durante el caso Civil Núm. JAC2010-0506.⁵ De igual forma, ante nos está la Escritura de Compraventa Núm. 120 otorgada por el Notario José L. Báez-Rivera el 7 de junio de 2005 en la que la parte apelada adquirió la finca en cuestión.⁶ Por lo cual, la evidencia documental establece que la parte apelada está en posición de realizar la transacción de compraventa.

⁵ Véase, *Sentencia Enmendada*, pág. 630.

⁶ Véase, Escritura Núm. 120, págs. 75-84.

Claramente, del expediente no surge que se haya otorgado una escritura de compraventa entre las partes de epígrafe para que la parte apelante cumpla con lo ordenado por el TPI y emita el pago de \$205,000.00 a la parte apelada. No obstante, y dado que la transacción y su cuantía fueron avaladas por las partes, sobre estos recae la responsabilidad de realizar las debidas gestiones para que la compraventa conste en escritura pública según requerido por ley. No vemos razón por la cual debemos insistir en que el TPI sea responsable de supervisar este trámite en esta etapa del proceso.

Mediante su segundo señalamiento de error, la parte apelante adujo que el TPI actuó erróneamente cuando se negó a acoger la totalidad de las determinaciones de hechos adicionales, lo cual produjo la desestimación, con perjuicio, de las reclamaciones sobre reembolso de pagos en concepto de mejoras y contribuciones municipales. Alegó, además, que todo esto se realizó en contravención a la doctrina de cosa juzgada en su vertiente de fraccionamiento de causas, debido a que dicho reclamo fue atendido en el caso Civil Núm. JAC2010-0506. Según veremos a continuación, no le asiste la razón.

Antes de determinar si procede la modalidad de fraccionamiento de causas, nos corresponde primero evaluar si en el caso ante nos se cumplieron los requisitos para que opere la defensa de cosa juzgada. Como adelantamos, uno de los requisitos es la existencia de perfecta identidad de causas.

De un estudio sosegado del expediente ante nos surge que el TPI reconoció la buena fe y el derecho de accesión de la parte apelada en el caso Civil Núm. JAC2010-0506. Aunque reconocido, el TPI no atendió en sus méritos dicho derecho de accesión, sino que se limitó a establecer que la parte apelante era el titular de

las edificaciones y/o estructuras situadas en la finca propiedad de la parte apelada.⁷ Asimismo, en el caso antes mencionado, la parte apelada solicitó enmendar las alegaciones para incluir entre sus reclamaciones el reembolso de pagos en concepto de mejoras y contribuciones municipales que realizaron de buena fe ante la creencia de que eran los dueños de las edificaciones y/o estructuras enclavadas en su finca. Sin embargo, el TPI no permitió la enmienda solicitada, por lo que el foro *a quo* tampoco atendió este asunto en sus méritos.⁸ Debido a que nos encontramos ante causas distintas entre el caso Civil Núm. JAC2010-0506 y el presente, no se cumplen los requisitos de cosa juzgada, por lo que no hay cabida para dicha defensa en su modalidad de fraccionamiento de causas.

En cuanto a su tercer señalamiento de error, la parte apelante alegó que el TPI actuó incorrectamente cuando le ordenó pagarle a la parte apelada la suma de \$100,025.00 en concepto de mejoras realizadas a las edificaciones y/o estructuras situadas en la finca cuando dicha suma surge de prueba de referencia inadmisibile. Veamos.

En su *Moción de Sentencia Sumaria* la parte apelada incluyó el Anejo G que consiste en un desglose de los gastos que incurrió en mejoras y reparaciones de las edificaciones.⁹ A su vez, incluyó una declaración jurada en la que confirman que dicha prueba documental les consta de propio y personal conocimiento, siendo esta parte quien incurrió en dichos gastos.¹⁰ Por consiguiente, la prueba documental utilizada para apoyar las mejoras realizadas a las edificaciones y/o estructuras no es prueba de referencia

⁷ Véase, *Sentencia* en el caso Civil Núm. JAC2010-0506, págs. 145-191.

⁸ *Íd.*

⁹ Véase, *Gastos de Reparaciones Estructuras en Salibel*, pág. 192.

¹⁰ Véase, *Juramento*, pág. 74.

inadmisible, sino prueba admisible por el conocimiento personal de la parte apelada sobre este asunto. Es pertinente señalar que, durante el extenso transcurso del caso, la parte apelante tuvo oportunidad de refutar ante el TPI la suma de \$100,025.00 en concepto de mejoras a las edificaciones y/o estructuras realizadas por la parte apelada, más no lo hizo.¹¹ Por lo que, el TPI no cometió el error señalado.

En otros términos, la parte apelante arguyó en su cuarto señalamiento de error que el TPI no contaba con prueba suficiente para establecer las cuantías para los pagos en concepto de contribuciones municipales alegadamente adeudados. De los anejos incluidos en la *Moción de Sentencia Sumaria* de la parte apelada surgen cincuenta y cinco (55) recibos de pago (Payment Review Detail) emitidos al Centro de Recaudación de Impuestos Municipales (CRIM), los cuales fueron evaluados y considerados por el foro *a quo*.¹² Evaluado el expediente ante nuestra consideración, no surge que la parte apelante haya refutado oportunamente estos recibos con prueba documental y/o testifical. Por lo cual, concluimos que el TPI en efecto tenía prueba suficiente para ordenar a la parte apelante a emitir el pago de \$4,242.26 en concepto de contribuciones municipales, por lo que no cometió el error señalado.

Por último, en su quinto señalamiento de error, la parte apelante adujo que el TPI actuó incorrectamente cuando ordenó a la parte apelante emitir el pago de \$8,460.00 en concepto de cánones de arrendamiento no pagados fundamentado en la

¹¹ Véase, Determinaciones de Hechos 24-28 de la *Sentencia Enmendada*, págs. 629-630.

¹² Véase, págs. 89 a 144 del Apéndice del Recurso Apelativo.

doctrina de enriquecimiento injusto cuando solo existe la figura de edificación en suelo ajeno. Resolvemos que no le asiste la razón.

Evalrados los hechos de este caso, concluimos que se cumplieron los requisitos de la doctrina de enriquecimiento injusto. Es un hecho incontrovertido que desde junio de 2019 la parte apelada ha disfrutado el uso exclusivo de las edificaciones y/o estructuras situadas en las fincas pertenecientes a la parte apelada sin emitir pagos de arrendamiento para ello. Por espacio de aproximadamente tres (3) años la parte apelante se ha enriquecido mientras que la parte apelada se ha correlativamente empobrecido ante la ausencia de pagos de arrendamiento. Igualmente, no existe causa que justifique este hecho ni percepto legal que excluya la aplicación de dicha doctrina. Por lo que, este señalamiento de error no fue cometido por el foro *a quo*.

Luego de examinar el expediente del caso y analizar la controversia a tenor con el marco jurídico aplicable, concluimos que no erró el TPI al declarar Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por la parte apelada y ordenar a la parte apelante a emitir los pagos enumerados en la *Sentencia*.

IV.

En virtud de lo antes expuesto, se **CONFIRMA** la *Sentencia* apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

La jueza Álvarez Esnard concurre con el resultado sin escrito.

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