

I.

El 29 de octubre de 2018, el Sr. Juan Alberto Tadeo Albors de Lahongrais, su esposa Isabel Bobonis y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (matrimonio Albors-Bobonis o "parte recurrida"), presentaron una *Demanda* sobre sentencia declaratoria, *injunction* permanente, violaciones a servidumbres en equidad, y daños y perjuicios, en contra de North 112.¹ En esencia, el matrimonio Albors-Bobonis alegó que, tanto la propiedad que les pertenece, como aquella perteneciente a North 112, están sujetas a servidumbres en equidad y condiciones restrictivas, en virtud de la Escritura Núm. 556 otorgada el 4 de octubre de 1967, las cuales han sido violentadas por la parte peticionaria.

Como remedio, solicitó una orden de *injunction* permanente dirigida a North 112 para que se le prohíba construir ciertos elementos en la propiedad que es de su pertenencia, o se ordene la demolición de estos. Además, el matrimonio Albors-Bobonis reclamó una indemnización correspondiente a los daños que le ha causado la referida violación de las condiciones restrictivas por parte de North 112.

Por su parte, el 11 de febrero de 2019, North 112 contestó la *Demanda* y, además, instó una reconvencción.² Posteriormente, el 22 de noviembre de 2019, North 112 instó una demanda de tercero en contra de Dorado Beach Property Owner's Association, Inc. (la Asociación).³ Mediante esta, adujo que es a la Asociación a quien corresponde responder por los daños que la parte

¹ *Demanda*, anejo I, págs. 1-6 del apéndice del recurso.

² *Contestación a Demanda y Reconvencción*, anejo V, págs. 27-38 del apéndice del recurso.

³ *Third-Party Complaint*, anejo XV, págs. 70-81 del apéndice del recurso.

peticionaria reclamó de North 112, en virtud de la *Demanda* de autos.

Tras una serie de incidencias procesales, el 29 de septiembre de 2020, North 112 instó una primera *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*.⁴ Por su parte, el 16 y 20 de octubre de 2020, la parte peticionaria y la Asociación presentaron sus respectivos escritos de oposición.⁵ Tras evaluar las posturas de las partes involucradas, el foro primario declaró *No Ha Lugar* la referida moción dispositiva.⁶

Así las cosas, el 2 de marzo de 2022, North 112 presentó una segunda *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*.⁷ En su argumentación, North 112 adujo que procedía la desestimación de la *Demanda* de autos, por el fundamento de cosa juzgada. Ello, en virtud de un acuerdo transaccional suscrito entre North 112 y la Asociación, a los efectos de acordar que el tercero demandado le permitiese a la parte peticionaria llevar a cabo las construcciones en controversia, con independencia de lo previamente dispuesto en la servidumbre en equidad.⁸

Por su parte, el 18 de marzo de 2022, el matrimonio Albors-Bobonis se opuso a la segunda *Moción de Sentencia*

⁴ *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*, anejo XXI, págs. 172-335 del apéndice del recurso.

⁵ Véase, anejos XXIII y XXIV, págs. 337-408 del apéndice del recurso.

⁶ *Resolución*, anejo XL, págs. 578-596 del apéndice del recurso.

⁷ *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*, anejo LXVIII, págs. 821-889 del apéndice del recurso.

⁸ Cabe destacar que, en consideración a lo acordado entre North 112 y la Asociación en virtud del mencionado acuerdo transaccional, el 11 de enero de 2022, el foro primario dictó una *Sentencia Parcial*, que fue notificada el 12 de enero de 2022. Mediante esta, el foro primario declaró *Ha Lugar* una moción conjunta sobre desistimiento voluntario que North 112 -en calidad de demandante contra tercero- y la Asociación presentaron el 29 de diciembre de 2021. Consecuentemente, ordenó el archivo *con perjuicio* de la demanda contra tercero. Véase, *Sentencia Parcial*, anejo LXI, págs. 788-799 del apéndice del recurso.

Sumaria Parcial instada por North 112.⁹ En esencia, aunque expresaron coincidir con North 112 respecto a la inexistencia de hechos en controversia, rechazaron que procediese dictar sentencia sumaria a favor de la parte peticionaria, debido a que, a su juicio, el acuerdo de transacción no avala la violación de la servidumbre de equidad o de la construcción, así como el que se incumpliera con esta, lo cual se le comunicó a la Asociación cuando inquirió sobre los efectos de la transacción.

Tras evaluar la postura de las partes, el 3 de marzo de 2022, el foro primario emitió y notificó la *Resolución* recurrida, mediante la cual declaró *No Ha Lugar* la referida *Moción de Sentencia Sumaria Parcial* instada por North 112.¹⁰ En primer lugar, es preciso reseñar que el foro primario identificó la existencia de dos hechos medulares en controversia; a saber, si North 112 violó la servidumbre de equidad creada por la Escritura Núm. 556 y, además, si alguna parte le ha causado daño a la otra.

En específico, rechazó que el acuerdo transaccional suscrito entre North 112 y el tercero demandado tuviese el efecto de poner fin a la *Demanda* de autos, debido a que este únicamente dispuso de la demanda de tercero instada por la parte peticionaria en contra de la Asociación. En cambio, el acuerdo transaccional no atendió la validez de las obras que realiza North 112 en su propiedad, por lo que este acuerdo de transacción no constituye cosa juzgada, ni tampoco torna académica la

⁹ *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria Parcial*, anejo LXXI, págs. 893-988 del apéndice del recurso.

¹⁰ *Resolución*, anejo LXXIII, págs. 990-1011 del apéndice del recurso.

controversia planteada. Consecuentemente, el foro primario resolvió que la transacción no modificó la servidumbre de equidad, ni tampoco permite su modificación.

Inconforme, el 2 de junio de 2022, North 112 presentó la *Petición de Certiorari* de epígrafe. Mediante esta, adujo que el foro primario cometió los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la única intención del acuerdo de transacción suscrito entre North y [la Asociación] fue terminar con la demanda contra tercero, en vista de que el acuerdo claramente va más allá de otorgarle finalidad al pleito.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que el acuerdo de transacción no atendió la validez de las obras que realizó North en el lote 11 toda vez que el acuerdo particulariza los elementos de construcción y [la Asociación] los aprueba.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al sustentar su análisis interpretativo en evidencia extrínseca inadmisibles y que constituye prueba de referencia.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no activar la doctrina de cosa juzgada y al declarar "No Ha Lugar" la *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*.

Por su parte, el 10 de junio de 2022, el matrimonio Albors-Bobonis presentó un escrito que tituló *Oposición a Petición de Certiorari*. En específico, argumentó que el foro primario no incurrió en los errores señalados por North 112. Ello, principalmente debido a que la doctrina de cosa juzgada no aplica a la causa de acción de autos, en la medida que el matrimonio Albors-Bobonis no formó parte en el acuerdo transaccional suscrito entre North 112 y la Asociación, e incluso se opusieron a este tras alegar que North 112 lo utilizaría para alegar enmiendas a las servidumbres en equidad o la legalización de sus violaciones a las condiciones

restrictivas. Así también, el matrimonio Albors-Bobonis señaló que dicho acuerdo no tiene el efecto de permitir o autorizar obras de construcción que son prohibidas por las servidumbres en equidad, ni tampoco de enmendar dichas servidumbres.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes involucradas en este caso, procedemos a disponer del recurso de epígrafe.

II.

-A-

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, delimita las instancias en que el Tribunal de Apelaciones expedirá un recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia. Es decir, cuando "se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo". Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*.

Asimismo, dispone los supuestos en que este foro intermedio podrá revisarlas, con carácter discrecional y a manera de excepción, en las siguientes instancias:

[C]uando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, 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.

Por su parte, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios que este foro debe tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de este recurso discrecional; a saber, si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de

sus fundamentos, son contrarios a derecho. Así también, debemos tomar en consideración si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por parte del foro primario.

También examinaremos si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales o de alegatos más elaborados, o si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración. Finalmente, debemos analizar si la expedición del auto solicitado evita un fracaso de la justicia. Véase, Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*.

-B-

El Artículo 1204 del derogado Código Civil de 1930 tipifica la doctrina de cosa juzgada.¹¹ Esta doctrina únicamente podrá aplicarse cuando **"concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes** y la calidad en que lo fueron". 31 LPRa sec. 3343. (Negrillas suplidas).

En lo pertinente, la Regla 6.3 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRa Ap. V, R. 6.3, coloca la "cosa juzgada" entre las defensas afirmativas que "deberán expresarse afirmativamente". Según la propia Regla, las defensas contenidas en esta "deberán plantearse en forma clara, expresa y específica al responder una alegación o se tendrán por renunciadas". Sobre esta doctrina, el Tribunal Supremo ha manifestado que:

¹¹ La *Demanda* que da base a este recurso se presentó el 29 de octubre de 2018. Por tanto, no es de aplicación la Ley Núm. 55-2020, conocida como el Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 5311 *et seq.* Consecuentemente, en esta exposición se cita el derogado Código Civil de 1930. Sin embargo, se toma conocimiento judicial respecto a que el estado de derecho vigente es la Ley Núm. 55-2020.

En términos generales, puede afirmarse que la regla de cosa juzgada está fundada en consideraciones de orden público y necesidad: por un lado, el interés del Estado en que se le ponga fin a los litigios, que no se eternicen las cuestiones judiciales [citas omitidas] y[,] por otro lado, la deseabilidad de que no se someta en dos ocasiones a un ciudadano a las molestias que supone litigar la misma causa.

Pérez v. Bauzá, 83 DPR 220, 225 (1961).

Así también, el Tribunal Supremo ha manifestado que la aplicación de la doctrina de cosa juzgada no puede ser "inflexible y automática". *Fonseca et al. v. Hosp. HIMA*, 184 DPR 281, 294 (2012). Por el contrario, procede rechazar la aplicación de la doctrina cuando "hacerlo derrotaría los fines de la justicia o consideraciones de orden público". *Íd.*

De este modo, cuando existe una sentencia final y firme que dispone de una controversia, pudiera aplicar la doctrina de cosa juzgada respecto a un proceso posterior en torno a los mismos hechos. En este sentido, "una sentencia dictada en un caso anterior constituye cosa juzgada en cuanto a todos los puntos que pudieron o debieron haber sido litigados y determinados". *Díaz v. Navieras de P.R.*, 118 DPR 297, 305 (1987).

-C-

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, atiende todo lo referente al mecanismo de sentencia sumaria. En específico, dispone que una parte podrá presentar una moción fundamentada "en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la

totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada". Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

Así pues, la parte que solicite la disposición de un asunto mediante el mecanismo de sentencia sumaria deberá establecer su derecho con claridad, pero, sobre todo, deberá demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho esencial. *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137-138 (2006); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010).

De otro lado, la parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria deberá controvertir la prueba presentada por la parte que la solicita, por lo que deberá cumplir con los mismos requisitos que tiene que cumplir la parte proponente. Además, su solicitud deberá contener una relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos. Además, debe contener la indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal. Véase, Regla 36.3(b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA V, R. 36.3; *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 136 (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 432 (2013).

Una vez las partes cumplan con las disposiciones antes esbozadas, la precitada Regla 36 de Procedimiento Civil requiere que se dicte sentencia sumaria, solamente si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a

interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, a las págs. 430-434.

Por último, en *Meléndez González et al. v M. Cuebas*, supra, a las págs. 116-117, el Tribunal Supremo amplió el estándar específico que este foro debe utilizar al momento de revisar la concesión de una solicitud de sentencia sumaria y estableció que nos encontramos en la misma posición que el foro primario para evaluar la procedencia de una sentencia sumaria. Además, quedó resuelto que nos regiremos por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y por los criterios de su jurisprudencia interpretativa. Al así concluir, el Tribunal Supremo resolvió que:

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.

Meléndez González v. M. Cuebas, supra, a las págs. 118-119. (Negrillas suplidas).

III.

Es preciso comenzar por destacar que la *Resolución* recurrida, a pesar de tratarse de un dictamen interlocutorio, es susceptible de revisión por parte de este foro, en virtud de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, supra. Ello, por tratarse de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo; a saber, una solicitud de sentencia sumaria parcial. Sin embargo, a la luz de los criterios dispuestos en nuestra Regla 40, supra, rechazamos intervenir en los méritos, para variar la determinación del foro primario. Veamos.

Tras llevar a cabo un análisis *de novo* de la *Moción de Sentencia Sumaria* instada por North 112 y el escrito de oposición presentado por la parte recurrida, brindamos deferencia al razonamiento formulado por el foro primario, por considerarlo acertado y correcto en derecho. En específico, el foro primario expresó que aún es necesario dirimir si North 112 violó la servidumbre de equidad existente en virtud de la Escritura Núm. 556 y, además, si alguna parte le ha causado daño a la otra. Ello, con independencia de la existencia del acuerdo transaccional alcanzado entre North y la Asociación. Reiteramos que, a dicho análisis, debemos deferencia, por considerar que el foro primario actuó con razonabilidad y sin incurrir en abuso de discreción.

Del mismo modo, resolvemos no intervenir para variar el razonamiento formulado por el foro primario en

torno a la doctrina de cosa juzgada, al cual también brindamos deferencia. Subrayamos que la parte peticionaria no queda desprovista de remedios si, en su día, la *Sentencia* que se emita en este caso no llega a resultarle favorable. De ser ese el caso, North 112 tendría completa libertad de argumentar ante este foro aquellos planteamientos que tenga a su haber presentar, mediante la presentación del recurso de apelación correspondiente. Consecuentemente, resolvemos denegar el recurso de *certiorari* aquí solicitado.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se **DENIEGA** el auto discrecional solicitado.

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

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