

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VII

IGLESIA VISIÓN DE
AMOR, INC.

Recurridos

v.

ABEL OSMUNDO
BORROTO, su esposa
WANDA E. LÓPEZ
VÁZQUEZ, ambos por sí
y en representación de
la Sociedad Legal de
Bienes Gananciales
compuesta por ambos;
Aseguradoras A, B y C;
John Doe y Richard Doe

Peticionarios

KLCE202200630

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Caguas

Civil núm.
CG2022CV00847
CG2022CV00870

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato,
Cumplimiento
Específico de
Contrato y Daños

Panel integrado por su presidenta la Jueza Ortiz Flores, la Jueza Romero García y el Juez Rivera Torres.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de julio de 2022.

Comparece ante este tribunal apelativo el Sr. Abel Osmundo Borroto, su esposa, la Sra. Wanda López Vázquez, y la Sociedad Legal de Gananciales por ambos compuesta (en adelante la parte peticionaria). Solicitan nuestra intervención para revocar la *Orden* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (el TPI) el 16 de mayo de 2022, notificada al día siguiente. En el aludido dictamen, el foro primario declaró sin lugar la moción de desestimación interpuesta por los comparecientes, quienes opusieron contra la *Demanda* incoada por la Iglesia Visión de Amor, Inc., (en adelante la parte recurrida) la defensa de cosa juzgada.

Examinada la solicitud de los peticionarios, la postura de la recurrida, así como el dictamen interlocutorio cuya revisión se

solicita, acordamos expedir el recurso discrecional y revocar la determinación judicial impugnada.

I.

Para un mejor entendimiento de los hechos pertinentes al caso del título, debemos aludir a tres pleitos judiciales entre las mismas partes de epígrafe.

CG2018CV02914

El 14 de noviembre de 2018, la parte recurrida instó una *Demanda*¹ contra los peticionarios en la que solicitó una sentencia declaratoria, alegó enriquecimiento injusto y reclamó daños y perjuicios.

Los hechos relevantes se remontan al 29 de abril de 2013, ocasión en que la parte peticionaria, en calidad de arrendador, y la parte recurrida, como arrendataria, suscribieron un *Contrato de Arrendamiento*² por un término de diez años. El bien arrendado consistía en un local de 5,283.66 pies cuadrados perteneciente a los peticionarios y donde la recurrida estableció una iglesia. El canon de arrendamiento se acordó en una suma de \$2,000. En lo que atañe, la quinta cláusula del acuerdo establecía lo siguiente:

.
QUINTA: Que la SEGUNDA PARTE [parte recurrida] **no podrá realizar alteraciones o mejoras a la propiedad aquí arrendada sin la autorización escrita** de la PRIMERA PARTE [parte peticionaria] **con anterioridad al comienzo de las alteraciones o mejoras**, quedando dichas alteraciones o mejoras para **beneficio** de la PRIMERA PARTE, **sin que esta venga obligada a pagar** cantidad alguna a la SEGUNDA PARTE o a terceras personas por dichas mejoras, **sin tener** la SEGUNDA PARTE **derecho a reclamación** alguna contra la PRIMERA PARTE por este concepto.³ (Énfasis nuestro).
.

¹ Tomamos conocimiento judicial del expediente electrónico en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC) del caso CG2018CV02914.

² Véase el Apéndice del Recurso, a las págs. 9-11.

³ *Íd.*, a la pág. 10.

Luego del paso de los huracanes Irma y María, la propiedad arrendada sufrió graves daños. Según las determinaciones fácticas del dictamen del pleito, días después del siniestro, los litigantes allegaron un acuerdo verbal, consistente en que la recurrida haría los arreglos suficientes para poder reabrir la operación de la iglesia. El peticionario aceptó el ofrecimiento a cambio de devolver los gastos incurridos por la recurrida, en caso de que el seguro pagara la indemnización. Es decir, el reembolso estaba sujeto al pago de la aseguradora a los peticionarios, ya que el tribunal acotó que la recurrida había asumido el riesgo a no cobrar. Ello así, porque, tal como se expresó en la *Sentencia* del caso, las mejoras pertenecían a los peticionarios.

Surge de la determinación judicial, que la compañía aseguradora pagó a los peticionarios un monto de \$381,384.34; sin embargo, estos no desembolsaron los gastos a la recurrida, a pesar de sus gestiones extrajudiciales. A esos efectos, esta promovió el pleito CG2018CV02914 y reclamó el pago de \$92,425.87.

Celebrado el juicio en sus méritos, el tribunal **decretó la resolución del Contrato de Arrendamiento**, toda vez que el local objeto del acuerdo se había destruido por causa de los fenómenos atmosféricos de 2017. Sin embargo, reconoció el derecho de la recurrida a ser compensada. Al amparo de la **doctrina de enriquecimiento sin causa**, ordenó al peticionario a pagar a la recurrida \$92,425.87 de conformidad con lo solicitado en su reclamación. De igual forma, el tribunal *a quo* liberó \$50,738.57 consignados por la recurrida, en concepto de cánones de arrendamiento a favor del peticionario. Así se expresó el *nisi prius*:

.

En el presente caso, quedó establecido que la propiedad alquilada se destruyó con el embate de los huracanes Irma y María en el mes de septiembre de 2017. Como consecuencia, **el bien objeto del contrato de alquiler desapareció**, quedó en desuso, o perdió el propósito

para el cual estaba destinado. **En ese momento quedó resuelto el contrato** que se firmara el 29 de abril de 2013. **Las reparaciones que hizo la parte demandante en el edificio de la parte demandada son y pertenecen al dueño de tal propiedad.** Dichas mejoras fueron las que permitieron que los demandados pudiesen continuar arrendando el local que ha ocupado los demandantes y por el cual incluso han consignado la suma de \$50,738.57. Asimismo, se demostró que las reparaciones de esa estructura fueron realizadas por voluntad y a iniciativa de la parte demandante, a ciencia y paciencia de los demandados, con el consentimiento tácito o expreso del arrendador.

De esta forma, **concluimos que en el presente se logran todos los elementos de la figura del enriquecimiento injusto.** Los demandados son dueños de la propiedad que ha sido remodelada casi en su totalidad por los demandantes y que representa cantidades considerables de dinero que le benefician y le permiten seguir cobrando la renta. Negarnos a utilizar el precepto doctrinal que repudia el enriquecimiento injusto en casos como el presente, facultaría a la parte demandada a continuar cobrando renta sobre una propiedad que en esencia reconstruyeron ellos mismos. (Citas omitidas y énfasis nuestro).⁴

El dictamen judicial,⁵ emitido el 30 de junio de 2021, notificado el 8 de julio siguiente, fue objeto de una *Apelación presentada únicamente por los peticionarios*. El 27 de octubre de 2021, un panel hermano notificó la confirmación de la *Sentencia* impugnada y esbozó lo siguiente:⁶

Además, quedó establecido que, para septiembre de 2017, el techo de la propiedad quedó completamente destruido tras el embate de los huracanes Irma y María. En consecuencia, **el bien objeto del contrato de alquiler desapareció y perdió el propósito para el cual fue destinado, quedando resuelto el contrato suscrito el 29 de abril de 2013.**⁷

En definitiva, **este remedio en equidad** [en referencia al enriquecimiento sin causa] **procede en el presente caso** pues, de lo contrario, constituiría una grave

⁴ *Íd.*, a la pág. 57.

⁵ *Íd.*, a las págs. 46-58.

⁶ Refiérase a la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Apelaciones el 26 de octubre de 2021, debidamente notificada al día siguiente, en el caso KLAN202100683, de la que tomamos conocimiento judicial.

⁷ *Íd.*, a la pág. 10.

injusticia el que la parte apelante, además de haberse beneficiado de la reconstrucción de su propiedad por parte de un tercero, se enriquezca irrazonablemente del pago que emitió su aseguradora para cubrir los daños causados a su edificio.⁸

La decisión advino final, firme e inapelable el 26 de noviembre de 2021. El mandato del Tribunal de Apelaciones, fechado el 20 de enero de 2022, fue registrado en el expediente electrónico del caso CG2018CV02914 el día 26 del mismo mes y año.⁹ No surge de los autos del caso que ninguna de las partes continuara los trámites ulteriores de revisión apelativa.

CG2022CV00847

Durante el periodo en el que se observó el trámite apelativo, la parte recurrida continuó ocupando la propiedad sin satisfacer los cánones de arrendamiento.¹⁰ De otro lado, a comienzos del 2022, la parte peticionaria satisfizo a la recurrida el pago total de la *Sentencia*;¹¹ y el 7 de febrero de 2022, le cursó una comunicación escrita, mediante la cual le requirió su desalojo.¹²

Entonces, el 15 de marzo de 2022, la parte recurrida instó el pleito de epigrafe, mediante la *Demanda* de autos.¹³ Alegó incumplimiento de contrato y exigió el cumplimiento específico de los acuerdos pactados en el *Contrato de Arrendamiento* suscrito en el 2013. Ante el impago de la renta, junto a su reclamación, la recurrida consignó \$18,000 por concepto de los cánones de alquiler vencidos, desde julio de 2021 a marzo de 2022.¹⁴

⁸ *Íd.*, a la pág. 12.

⁹ Véase el expediente electrónico del caso CG2018CV02914 en el SUMAC, Entrada 157.

¹⁰ Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 4, acápite 3.10.

¹¹ *Íd.*

¹² *Íd.*, a las págs. 4-5, acápite 3.11.

¹³ *Íd.*, a las págs. 1-8.

¹⁴ *Íd.*, a la pág. 31. Consta en el expediente también la consignación de los pagos de abril y mayo de 2022; *Íd.*, a las págs. 64-65; 94-95.

El 29 de marzo de 2022, la parte peticionaria presentó una *Moción de Desestimación*.¹⁵ Alegó que el pleito era una artimaña para impedir el desahucio por falta de contrato, toda vez que el *Contrato de Arrendamiento* había sido dejado sin efecto, mediante la *Sentencia* emitida en el caso CG2018CV02914. Apuntó que **la recurrida no impugnó la determinación sobre la finalidad del acuerdo que medió entre los litigantes**, por lo que era de aplicación la defensa de cosa juzgada.

El 22 de abril de 2022, la parte recurrida instó una *Op[osición a Moción de Desestimación]*.¹⁶ Arguyó que la defensa de cosa juzgada no aplicaba por no haber identidad de causa. Si bien **admitió que la Sentencia del caso CG2018CV02914 dejó sin efecto el Contrato de Arrendamiento**, insistió en que las partes habían pactado que, una vez terminara la reconstrucción, lo que ocurrió en abril de 2018, la recurrida continuaría su arrendamiento por el mismo canon. Además, indicó que el juzgador debía dar por ciertas las alegaciones 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 y 3.14 de la *Demanda*.

El 26 de abril de 2022, los peticionarios replicaron brevemente y reiteraron la procedencia de la desestimación.¹⁷

CG2022CV00870

Por último, el 17 de marzo de 2022, la parte peticionaria presentó una *Demanda* contra la parte recurrida, sobre desahucio en precario, por esta carecer de contrato.¹⁸ La recurrida incoó su alegación responsiva y reconvino, bajo las mismas alegaciones de incumplimiento contractual.¹⁹ La parte peticionaria replicó y solicitó infructuosamente la desestimación de la *Reconvención*.²⁰ El 23 de

¹⁵ *Íd.*, a las págs. 42-45.

¹⁶ *Íd.*, a las págs. 66-69.

¹⁷ *Íd.*, a las págs. 83-85.

¹⁸ *Íd.*, a las págs. 98-99.

¹⁹ *Íd.*, a las págs. 116-125.

²⁰ *Íd.*, a las págs. 156-162.

mayo de 2022, el foro intimado declaró sin lugar la solicitud de los peticionarios.²¹

De otra parte, la parte recurrida informó al tribunal la existencia del caso CG2022CV00847.²² Además, solicitó al foro sentenciador que el caso de desahucio se remitiera a un juicio ordinario²³ y, a su vez, que se consolidara con el caso CG2022CV00847, presentado dos días antes al CG2022CV00870.²⁴ Vista la solicitud de consolidación, el foro primario indicó que no continuaría con el juicio en su fondo.²⁵

El 16 de mayo de 2022, notificado el 17 del mismo mes y año, el foro de primera instancia en el caso CG2022CV00847 dictó la *Orden* impugnada en la que resolvió:²⁶

Se declara No Ha Lugar la Moción de Desestimación de la parte demandada.

Se declara Con Lugar la consolidación de este caso con el CG2022CV00870. Ambos casos se atender[á]n en el presente por ser el de mayor antig[ü]edad.

Inconformes, los peticionarios presentaron el 14 de junio de 2022 el auto de *certiorari* de epígrafe y esbozaron los siguientes errores:

PRIMERO: ERRÓ EL TPI AL DECLARAR NO HA LUGAR A LA SOLICITUD DE DESESTIMACI[Ó]N Y PROCEDER A CONSOLIDAR LOS CASOS, SIN NOTIFICAR RAZONES PARA AMBAS ACCIONES EN CASOS QUE SON INDEPENDIENTES.

SEGUNDO: ERRÓ EL TPI AL NEGARSE A RECONOCER QUE EN ESTE CASO HAY UNA DETERMINACI[Ó]N FINAL Y FIRME QUE DISPONE QUE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE 29 DE ABRIL DE 2013 QUED[Ó] “RESUELTO” POR LO CUAL LOS T[É]RMINOS DEL REFERIDO CONTRATO NO SON APLICABLES, Y APLICA LA DOCTRINA DE COSA JUZGADA.

²¹ *Íd.*, a la pág. 167. Este dictamen no fue recurrido.

²² *Íd.*, a la pág. 147.

²³ *Íd.*, a las págs. 143-146.

²⁴ *Íd.*, a las págs. 61-63.

²⁵ *Íd.*, a la pág. 155.

²⁶ *Íd.*, a la pág. 97.

TERCERO: ERR[Ó] EL TPI AL RESOLVER EL CASO ORIGINAL BAJO LA DOCTRINA DE ENRIQUECIMIENTO INJUSTO, QUE NIEGA LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO, Y A LA VEZ PERMITA UN LITIGIO SOBRE UN CONTRATO YA RESUELTO, PUES LA EXISTENCIA DE UN CONTRATO EL ENRIQUECIMIENTO INJUSTO SON INCOMPATIBLES.

CUARTO: ERR[Ó] EL TPI AL NO RECONOCER QUE, POR TRATARSE DE UN LOCAL COMERCIAL, EL TPI NO PUEDE ACEPTAR EVIDENCIA TESTIFICAL SOBRE UN CONTRATO VERBAL DE ARRENDAMIENTO COMERCIAL, POR LO CUAL, AL NO EXISTIR OTRA EVIDENCIA DEL CONTRATO ALEGADO, LA PARTE ARRENDATARIA NO TIENE CONTRATO V[Á]LIDO PARA PODER PREVALECER EN SU DEMANDA.

El 8 de julio de 2022, la parte recurrida interpuso su *Oposición a Petición de Certiorari*. Con el beneficio de ambas comparecencias, resolvemos.

II.

Auto de certiorari

El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *IG Builders at al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *García v. Padró*, 165 DPR 324, 334-335 (2005); *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 90-92 (2001). Esta discreción ha sido definida en nuestro ordenamiento jurídico como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. No significa poder actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho, porque, ciertamente, eso constituiría un abuso de discreción. *Negrón v. Srio. de Justicia*, supra, pág. 91.

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, delimita nuestra autoridad para revisar las órdenes y resoluciones interlocutorias dictadas por las primeras instancias judiciales por medio del recurso de *certiorari*. La referida regla fija objetiva y taxativamente los asuntos que podemos atender. En lo atinente a este caso, **la norma procesal dispone que el recurso discrecional**

podrá expedirse cuando se trate de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo.

Asimismo, para determinar si procede la expedición de un recurso de *certiorari*, debemos acudir a lo dispuesto en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. La norma agrupa los criterios subjetivos que debemos considerar al justipreciar si ejercer o no nuestra discreción; estos son:

- A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Los criterios antes transcritos nos sirven de guía para, de manera sabia y prudente, tomar la determinación de si procede o no intervenir en el caso en la etapa del procedimiento en que se encuentra. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

Cosa Juzgada

Aun cuando el Código Civil de 2020, Ley núm. 55 de 1 de junio de 2020, 31 LPRA sec. 5311 *et seq.*, no incluye una disposición equivalente al Artículo 1204 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3343 (derogado), el concepto de *cosa juzgada* continúa firmemente asentado en nuestro ordenamiento jurídico. Como se sabe, la

doctrina forma parte de las defensas afirmativas establecidas en la Regla 6.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 6.3 (p). La aludida norma procesal enumera las distintas defensas que una parte demandada debe alegar, so pena de entenderse renunciadas. Estas defensas “abarcan materia sustantiva o materia constitutiva de excusa por la cual el demandado no debe responder a la reclamación instada en su contra”. Tribunal Supremo de Puerto Rico, Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial, *Informe de Reglas de Procedimiento Civil*, marzo 2008, pág. 76.

El tratadista español Manresa y Navarro define la doctrina de cosa juzgada como “lo ya resuelto por fallo firme de un Juez o tribunal competente, y lleva en sí la firmeza de su irrevocabilidad”. J.M. Manresa y Navarro, *Comentarios al Código Civil Español*, 6ta. ed. Reus, 1967, T. VIII, Vol. II, pág. 278. El efecto inexorable de la doctrina de cosa juzgada es que **la sentencia decretada en un pleito anterior impide que, en un pleito posterior, se litiguen entre las mismas partes y sobre la misma causa de acción y cosas, las cuestiones ya litigadas y adjudicadas, y aquellas que pudieron haber sido litigadas y adjudicadas con propiedad en la acción previa.** *Benítez v. Vargas*, 184 DPR 210, 221-222 (2012).

En reiteradas ocasiones, se ha determinado que la aplicación de la doctrina de cosa juzgada es provechosa y necesaria para la sana administración de la justicia. *Puerto Rico Wire Products, Inc., v. Crespo & Asociados Inc.*, 175 DPR 139, 151 (2008). A través de la doctrina de cosa juzgada se promueve el interés del Estado en ponerle punto final a los litigios y se otorga la debida dignidad a las actuaciones de los tribunales. *Pérez v. Bauzá*, 83 DPR 220, 225 (1961). Del mismo modo, mediante la referida doctrina, se protege a los ciudadanos de las molestias y vicisitudes que supone litigar dos veces la misma causa de acción o **aquellas que pudieron haberse litigado en dicha ocasión** y busca poner fin a las

controversias judiciales de forma tal que no se eternicen los litigios. *Parrilla v. Rodríguez*, 163 DPR 263, 268 (2004). De lo anterior podemos colegir que el propósito de la doctrina de cosa juzgada es imprimir finalidad a los dictámenes judiciales, de manera que las resoluciones contenidas en estos concedan certidumbre y certeza a las partes en el litigio. *Parrilla v. Rodríguez*, supra.

En el normativo *Presidential v. Transcribe*, 186 DPR 263, 274 (2012), el Tribunal Supremo expresó que, en aras de que el litigante pueda invocar exitosamente la defensa de cosa juzgada, es preciso que entre el caso resuelto por la sentencia y en el caso que se invoca la misma concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron.

Identidad de cosas

Para la debida aplicación de la doctrina de *cosa juzgada*, el requisito de la *identidad de cosas* se refiere a que las contenciones en ambos pleitos versen sobre el mismo objeto o materia sobre la cual se ejercita la acción. **Un criterio certero para determinar si existe identidad del objeto es si el juzgador está expuesto a contradecir una decisión anterior afirmando un derecho nacido o naciente.** Es decir, existe identidad de objeto cuando un juez, al hacer una determinación, se expone a contradecir el derecho afirmado en una decisión anterior. Por lo tanto, se tiene que identificar cuál es el bien jurídico cuya protección o concesión se solicita del juzgador. Hay que considerar no solo la *cosa* sobre la cual se suscita la controversia, sino también el planteamiento jurídico que se genera en torno a ella. *Íd.*, págs. 274-275.

Identidad de causas

En cuanto al requisito de *identidad de causas*, este se refiere al motivo que tuvo el demandante para pedir. La identidad de causa existe cuando los hechos y los fundamentos de las peticiones son idénticos en lo que afecta a la cuestión planteada. Al determinar si

existe identidad de causas de acción debemos preguntarnos **si ambas reclamaciones se basan en la misma transacción o núcleo de hechos**. *Íd.*, pág. 275.

Identidad de las partes y la calidad con que lo fueron

Finalmente, en cuanto al requisito de *identidad de las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron*, este se extiende a la intervención en el proceso a nombre y en interés propio. Así pues, cumplidos los otros requisitos, este elemento de la doctrina se produce cuando, en ambos procedimientos, **las mismas partes resultarían directamente afectadas** por la doctrina de cosa juzgada. *Íd.*, pág. 276.

A la luz del crisol doctrinario anteriormente expuesto, pasemos a resolver si procede o no la desestimación de la *Demanda* en el caso CG2022CV00847.

III.

La parte peticionaria plantea que el foro *a quo* incidió: (1) al emitir un dictamen sin fundamentar su determinación; (2) no aplicar la doctrina de cosa juzgada; (3) descartar que el fundamento de enriquecimiento injusto de la *Sentencia* es incompatible con las alegaciones de la *Demanda* sobre incumplimiento de contrato; y (4) no reconocer su impedimento de aceptar prueba testifical para probar la existencia de un contrato verbal de arrendamiento comercial. Veamos.

El primer señalamiento de error es inmeritorio, toda vez que la Regla 42.2 (a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2 (a), releva al tribunal de “especificar los hechos probados y consignar separadamente las conclusiones de derecho” cuando resuelve una moción bajo la Regla 10 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10. Además, la Regla 38.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 38.1, dispone para la consolidación de casos cuando comprendan cuestiones comunes de hechos o derecho. Cabe mencionar, que la

parte peticionaria omitió la discusión de este error, por lo que se tiene por no puesto. *Morán v. Martí*, 165 DPR 356, 365 (2005); refiérase también a la Regla 34 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 34 (C) (1) (e) (f).

Por igual, es improcedente el cuarto señalamiento de error, ya que los fundamentos esbozados nunca fueron justipreciados por el foro recurrido. El pedimento desestimatorio ni su réplica comprenden argumentos a base del Artículo 82 del Código de Comercio.²⁷ Es norma firme la abstención de adjudicar sobre cuestiones no planteadas ante el tribunal de cuyo dictamen se ha impugnado. *Trabal Morales v. Ruiz Rodríguez*, 125 DPR 340, 351 (1990).

En cuanto al segundo señalamiento de error sobre la aplicación de la doctrina de cosa juzgada, opinamos que sí se cometió. No le asiste la razón a la parte recurrida, que alega que no procede la defensa ya que no hay identidad de causa.

En este caso, las *partes y la calidad con que lo fueron* son claramente idénticas. La recurrida, como demandante en calidad de arrendataria, y los peticionarios, como demandados en calidad de arrendadores, comprenden las partes en ambos litigios, vinculados a los resultados de este. La *cosa* corresponde al mismo inmueble objeto de arrendamiento; primero, por virtud de un *Contrato de Arrendamiento* y, luego de la *Sentencia* que lo resolvió, por tolerancia

²⁷ La referida disposición reza como sigue:

Art. 82 del Código de Comercio, 10 LPRA sec. 1302.

Serán válidos y producirán obligación y acción en juicio los contratos mercantiles, cualesquiera que sean la forma y el idioma en que se celebren, la clase a que correspondan y la cantidad que tengan por objeto, con tal que conste su existencia por alguno de los medios que el derecho civil tenga establecidos. Sin embargo, la declaración de testigos no será por sí sola bastante para probar la existencia de un contrato, cuya cuantía exceda de trescientos dólares, a no concurrir con alguna otra prueba. [...]

En *Vila & Hnos., Inc. v. Owens III* de P.R., 117 DPR 825, 833 (1986), el Tribunal Supremo opinó que “el Art. 82 tiene una limitación de carácter probatorio que afecta el principio de libertad de forma. [...] Este artículo se basa en la desconfianza del legislador con la prueba testifical en este tipo de asunto, la contratación mercantil”.

de los peticionarios. La *causa*, si bien no conforma una perfecta identidad, ya que, en el primer pleito, se alegó enriquecimiento sin causa; y en este, incumplimiento contractual, se sabe que la vertiente de cosa juzgada ha sido definida como aquel impedimento que imposibilita litigar nuevamente una misma causa de acción ya resuelta y, a su vez, **cualquier otra acción o defensa que debió o pudo haberse planteado en el pleito original y en el que ya recayó sentencia**. *Martínez Díaz v. E.L.A.*, 182 DPR 580, 585-586 (2011). Es decir, la doctrina de cosa juzgada tiene precisamente el efecto de evitar que se litiguen de nuevo asuntos que fueron o **que pudieron haber sido litigados y adjudicados en el pleito anterior**.

Por consiguiente, si la recurrida pretendía que se diese continuidad al arrendamiento, aun resuelto el acuerdo contractual por la vía judicial, debió y pudo litigar esa causa en un recurso apelativo de la *Sentencia*, en lugar de fraccionarlo en dos pleitos distintos.²⁸ Resolvemos que, presentes los elementos de la doctrina de cosa juzgada, el foro impugnado está impedido de atender la reclamación de la parte recurrida.

Con relación al tercer error, la parte peticionaria aduce que el fundamento de enriquecimiento injusto de la *Sentencia* y las alegaciones de la *Demanda* sobre incumplimiento de contrato son incompatibles. La recurrida no discutió el señalamiento; no obstante, en su alegato, rechazó la desestimación de la *Demanda* al

²⁸ Acerca del fraccionamiento de la causa de acción, el tratadista Cuevas Segarra ha expresado:

Esta doctrina aplica a toda reclamación posterior que se presente entre las mismas partes y sobre el mismo asunto. Si el demandante tiene varias reclamaciones que surgen del mismo evento, contra un mismo demandado y presenta una de estas reclamaciones, se aplicará esta defensa si luego de terminado dicho pleito decide presentar otro pleito contra el mismo demandado, por las otras reclamaciones. [...] Se evita así la presentación sucesiva de varios pleitos relacionados con el mismo asunto. Esta procede cuando el demandante obtiene una sentencia en un primer pleito, y luego presenta una segunda acción contra la misma parte por otra porción de esa misma reclamación. [...] J. Cuevas Segarra, *Las medidas cautelares y la ejecución de sentencia*, Bosch Editor, 2020, pág. 481. (Citas suprimidas).

argüir que deben darse por ciertas las alegaciones 3.7, 3.8, 3.9, 3.10, 3.11, 3.12 y 3.14 de su reclamación, las cuales reproducimos a continuación e impartimos énfasis:²⁹

3.7 A los pocos días del paso del huracán María, **el 20 de septiembre de 2017, las partes de reunieron** en las facilidades de la Iglesia Visión de Amor. Allí estuvieron presentes la Pastora Miriam Nieves Llorel y su esposo, el Sr. Reynaldo Meléndez Cordero, quien es CPA, el Sr. Santos E. Meléndez Cordero y el Sr. Abel Osmundo Borroto. Las partes dialogaron y **acordaron que la parte demandante haría los arreglos necesarios para poder restaurar el local y continuar la operación de la Iglesia.** El codemandado Abel Osmundo Barreto **aceptó el ofrecimiento de los demandantes a cambio de devolver lo que les pagase el seguro (Triple S) por los gastos que ellos incurrieran en la construcción.**

3.8 Como cuestión de realidad objetiva, la parte demandante, a su propio costo y de su peculio, gastó en dichas reparaciones la cantidad de \$131,716.73.

3.9 Como **parte de los acuerdos**, la parte demandada acordó con la parte demandante que **una vez restauraran a su propio costo y peculio el local, continuarían ocupándolo bajo las mismas condiciones contractuales establecidas en el Contrato original** que habían suscrito el 29 de abril de 2013.

3.10 Tan recientemente como hace dos semanas, como consecuencia de una Sentencia dictada el 30 de junio de 2021 en el caso *Iglesia Visión de Amor, Inc. v. Abel Osmundo Borroto, Et Als*, civil número CG2018CV2914, TPI Sala Superior de Caguas, **la parte [recurrida] cobró la cantidad total de \$92,425.87.** Por tanto, con esta *Demanda* se acompaña una *Moción de Consignación* con el *Cheque Oficial* número 1031346000311151, por la cantidad de **\$18,000.00, correspondiente a la renta mensual del periodo de julio de 2021 a marzo de 2022, a razón de \$2,000.00 mensuales.** La renta estaba pendiente de pago por la litigación de dicho caso, causado por la negativa de la parte demandada de dar fiel cumplimiento a los acuerdos alcanzados de reembolsarle a la parte demandante los gastos incurridos en la restauración. Finalmente, en el referido caso se sostuvo la posición de la Iglesia Visión de Amor, Inc. mediante la referida *Sentencia*.

²⁹ Véase el Apéndice del Recurso, a las págs. 4-5. (Bastardillas en el original, énfasis nuestro).

3.11 Sorpresivamente, **el 7 de febrero de 2022 la parte demandante recibió una carta del representante legal de la parte demandada donde se pretende desahuciar a la demandante**, en un craso incumplimiento con los acuerdos pactados entre ellos. Dicha pretensión constituye un acto de mala fe contractual e incumplimiento con lo pactado, ya que la parte demandante no hubiese llevado a cabo la restauración del local de no haberse hecho unas representaciones de que una vez terminada la restauración se continuaría con las mismas condiciones y obligaciones recogidas en el *Contrato de Arrendamiento* suscrito por las partes el 289 [sic] de julio de 2013.

3.12 Ahora la parte demandada no puede ir en contra de sus propios actos por las representaciones que hizo y los acuerdos a los que llegó con la parte demandante.

3.14 La parte demandada también interesa **exigir el cumplimiento específico de lo pactado** y que se respeten y se **hagan valer las condiciones y obligaciones acordadas y establecidas en el Contrato de Arrendamiento suscrito el 29 de abril de 2013**, las cuales las partes acordaron dejar vigente prospectivamente una vez se restaurara la referida estructura que albergaba la Iglesia Visión de Amor, Inc.

Examinada la *Sentencia* del caso CG2018CV02914, según se desprende de las alegaciones 3.7, 3.8, 3.9 y 3.12 de la *Demanda*, es evidente que estas aluden al mismo núcleo de hechos que ya fueron adjudicados en el dictamen anterior. Con relación a la alegación 3.10, la recurrida se limitó a reconocer que los petitionarios satisficieron la *Sentencia* dictada a su favor en el pleito CG2018CV02914. A su vez, admitió el impago de los cánones durante el periodo que el caso anterior estuvo bajo el escrutinio apelativo, lo que la llevó a consignar la cuantía debida dentro del caso CG2022CV00847.

La alegación 3.11 es la única relacionada con la reclamación que incoó, ya que alude al requerimiento de desalojo que los petitionarios cursaron por escrito. Finalmente, la alegación 3.14 resume la súplica de la *Demanda*, en torno a la exigencia del cumplimiento estricto de las condiciones y obligaciones adoptadas

en el *Contrato de Arrendamiento*, resuelto judicialmente en el litigio precedente.

Al evaluar el presente caso, en torno a las alegaciones 3.11 y 3.14, es preciso distinguir las relaciones jurídicas entre las partes antes del pleito CG2018CV02914 y las que resultaron como producto de la *Sentencia* allí dictada. Como se ha mencionado, **el foro sentenciador decretó la resolución del Contrato de Arrendamiento por ausencia de objeto**, luego de transcurridos los fenómenos atmosféricos el 6 y 20 de septiembre de 2017, ya que el inmueble arrendado perdió su propósito. Asimismo, **el tribunal reconoció el acuerdo verbal** de 20 de septiembre de 2017 entre los litigantes.

Sin ley contractual escrita entre las partes, ante la negativa de los peticionarios de dar cumplimiento a su compromiso de reembolsar a la recurrida el dinero que el seguro les pagó, se presentaron los elementos del enriquecimiento sin causa.³⁰ El foro de primera instancia aplicó el remedio en equidad y concedió lo solicitado por la recurrida: su derecho a ser compensada en \$92,425.87.

Los peticionarios cuestionan con razón la incompatibilidad entre el caso CG2018CV02914 y la presente causa. Es decir, por un lado, el primer caso se fundamentó en la doctrina de enriquecimiento sin causa y, a la vez, el presente caso da paso a un litigio en el que se alega incumplimiento de un contrato resuelto en el pleito anterior. De hecho, en el primer litigio, la recurrida alegó el enriquecimiento sin causa cuando no se había decretado la resolución del *Contrato de Arrendamiento*; y en este, exige el

³⁰ Los elementos de la doctrina de enriquecimiento sin causa son: (1) existencia de un enriquecimiento; (2) empobrecimiento correlativo; (3) conexión entre el empobrecimiento y el enriquecimiento; (4) falta de causa que justifique el enriquecimiento; e, (5) inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación del enriquecimiento sin causa. *SLG Sánchez v. SLG Valentín*, 186 DPR 503, 516 (2012).

cumplimiento específico de un contrato que sabe que fue objeto de resolución judicial. Ciertamente, el reconocimiento del acuerdo verbal de ninguna manera tuvo el efecto de reinstalar la vigencia del *Contrato de Arrendamiento*, que el tribunal acababa de decretar resuelto unos párrafos antes en su *Sentencia*. Por lo tanto, luego de la finalidad y firmeza del dictamen, dejó de existir un vínculo contractual entre las partes.³¹ De igual modo, con el pago impuesto en la *Sentencia* se subsanó la inequidad entre las partes.

Es forzoso colegir que, en la presente causa, la adjudicación en los méritos de las alegaciones de la *Demanda* sobre un alegado incumplimiento contractual o el presunto derecho que invoca la recurrida a permanecer en la propiedad bajo los mismos términos de un *Contrato de Arrendamiento* inexistente expone al foro primario a contradecir la *Sentencia* que decretó la resolución de dicho acuerdo. La concesión del remedio solicitado tendría el efecto de revertir un dictamen final y firme que, en su día, la parte recurrida pudo apelar y no lo hizo.

Por lo general, la resolución de los contratos suele tener un efecto retroactivo, salvo en los contratos de tracto sucesivo, en los cuales las prestaciones se realizan en una serie de actos y cumplimientos continuos, repetidos y sucesivos, no en un solo acto. *Campos del Toro v. Tribunal Superior*, 75 DPR 370, 376 (1953). “El arrendamiento es un contrato sucesivo ya que la obligación que incumbe al arrendador, o sea, proporcionar al arrendatario el uso y el disfrute de la cosa, se cumple de modo continuado, sirviendo de causa a la obligación del arrendatario, de pagar el precio del alquiler, siendo tales pagos continuos y sucesivos, y siendo exigible el precio del arrendamiento en proporción al disfrute procurado”. *Íd.* Por ende,

³¹ Nótese también que, bajo la cláusula quinta del acuerdo contractual, la recurrida nada habría podido recuperar ni contaba con una autorización previa por escrito para realizar las mejoras. Bajo el acuerdo, los peticionarios no estaban obligados a pagar las mejoras que les beneficiarían según lo pactado.

una sentencia resolutoria de un contrato de arrendamiento no afecta retroactivamente los actos ya consumados, sino que tales prestaciones siguen teniendo efectividad jurídica hasta que el contrato es resuelto por sentencia firme.

En este caso, la resolución del *Contrato de Arrendamiento* fue decretada el 30 de junio de 2021 y advino final, firme e inapelable a partir de 26 de noviembre de 2021. No obstante, desde el 1 de julio al presente, la parte recurrida ha continuado utilizando el inmueble, sin la prestación de los cánones de arrendamiento. Recuérdese que no fue hasta incoado este pleito, que ha ido consignando los pagos. Según sus expresiones, pareció diferir el pago de la renta por causa del trámite apelativo. Sin embargo, es importante puntualizar que a la recurrida no le asistía el derecho de retención del inmueble, puesto que, en su caso, convergían una acreencia y, a su vez, una obligación.³²

En relación con la continuación de un arrendamiento concluido, el Artículo 1335 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 10105, dispone que “[l]legado el plazo convenido en el arrendamiento, este continúa en los mismos términos contratados **hasta que cualquiera de las partes notifique a la otra su voluntad de resolver el contrato.** [...] (Énfasis nuestro).

Al respecto, se ha comentado lo siguiente:

[...] [L]a norma establecida en el primer párrafo **dispone la continuación del contrato y no su reconducción tácita**, según se expone en el Memorial Explicativo [...]. **La norma aquí adoptada destierra del ordenamiento nuestro la tácita reconducción.** Una vez concluye el arrendamiento y el arrendatario permanece en la posesión del bien **sin ningún requerimiento especial del arrendador**, la relación contractual queda renovada en los mismos términos y, por tanto, no existen los plazos supletorios que aplic[aban] (artículos 1467 y 1471) según la normativa del código [anterior].

³² El Artículo 1223 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9641, define el derecho de retención y su ejercicio y dispone: “La retención es la facultad otorgada por ley que autoriza al **acreedor** cuyo crédito es exigible, a conservar en su poder el **bien mueble o inmueble** debido hasta que el **deudor** le pague o le asegure lo que le debe. [...]”. (Énfasis nuestro).

[...] **El texto adoptado expresa claramente la necesidad de efectuar un requerimiento resolutorio**, es decir, que hay necesidad de realizar un acto afirmativo que anuncie la intención de resolver, aunque el anuncio no requiera formalidad especial. [...] M. Garay Aubán (compilador), *Código Civil de Puerto Rico 2020 y su historial legislativo*, Ediciones Situm, 2020, T. II, págs. 983-984. (Énfasis nuestro).

El Código Civil de 2020, pues, derogó la tácita reconducción.³³

A esos efectos, “de permanecer el arrendatario en posesión del bien sin requerimiento del arrendador, el contrato se renueva en los mismos términos del contrato original y **contrario a la tácita reconducción no surge un contrato nuevo**, con una duración más limitada”. L. Muñiz Argüelles, M. Fraticelli Torres y otros, *El Código Civil de Puerto Rico de 2020: Primeras impresiones*, Fideicomiso para la Escuela de Derecho Universidad de Puerto Rico, 2021, pág. 308. (Énfasis nuestro).

De conformidad con el ordenamiento civil, el arrendamiento cesa cuando vence su término, extinguiendo así el contrato original, pero en este caso, la finalidad del contrato no corresponde a la prevista por las partes, sino a la resolución decretada judicialmente y que advino final y firme el 26 de noviembre de 2021. Con la permanencia de la recurrida en la propiedad y la tolerancia de los peticionarios durante el tiempo que se observaba la apelación de la *Sentencia*, no surgió un contrato nuevo puesto que en el ordenamiento jurídico ya no existe la tácita reconducción. Más bien se presentó una **continuación del arrendamiento** en los mismos

³³ El Artículo 1456 del Código Civil de 1930, 31 LPRC sec. 4063 (derogado), disponía que cuando terminaba un contrato de arrendamiento y el arrendatario permanecía disfrutando de la cosa arrendada por quince días con aquiescencia del arrendador, había una tácita reconducción. La tácita reconducción no suponía una prórroga del contrato de arrendamiento original, sino que constituía un contrato nuevo. Esto era así por disposición expresa de la ley. Así, surgía del acuerdo tácito un contrato nuevo, cuyo término no era igual al estipulado en el contrato primitivo, sino el que disponían los Artículos 1467 y 1471 del Código Civil, 31 LPRC secs. 4083 y 4092 (derogados). Para que operara la tácita reconducción, ninguna de las partes podía haber expresado su intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento. Véase, *Vilcar Builders v. ELA*, 192 DPR 256, 261-262 (2015).

términos, **hasta que los peticionarios hicieron un requerimiento** por escrito el 7 de febrero de 2022. En ese contexto, la recurrida los demandó por el incumplimiento contractual, pero en realidad no media ningún contrato vigente entre las partes. Así pues, concluimos que el caso CG2022CV00847 carece de una causa de acción para adjudicar, toda vez que pretende sostenerse en un *Contrato de Arrendamiento* inexistente por virtud de una resolución judicial final y firme. En consecuencia, procede su desestimación.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se expide el recurso de *certiorari* y se revoca la *Orden* recurrida. En consecuencia, desestimamos con perjuicio la *Demanda* del pleito CG2022CV00847. Devolvemos el caso ante la consideración del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas, para la continuación de los procedimientos en el caso CG2022CV00870, de forma compatible con lo aquí dispuesto.

Notifíquese.

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

La Jueza Ortiz Flores concurre con el resultado sin opinión escrita.

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones