ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

PEDRO TARTAK Apelante v. RICHARD FERRER FIGUEROA; WYDALIS VEGA DAVID; SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES compuesta por estos; FV ASSET MANAGEMENT Apelado	TA2026AP00769	*APELACIÓN* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina Caso número: CA2025CV04088 Sobre: Desahucio por falta de pago e incumplimiento de contrato

Panel integrado por su presidenta la jueza Rivera Marchand, el juez Pagán Ocasio, la juez Aldebol Mora.

Aldebol Mora, Juez Ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de septiembre de 2026.

Comparece el apelante, Pedro Tartak, mediante el recurso del epígrafe y nos solicita que revoquemos la *Sentencia parcial* emitida el 11 de mayo de 2026 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, la cual fue notificada al día siguiente. Mediante el referido dictamen, y tras declarar No Ha Lugar una solicitud de desestimación presentada por la parte apelada, el foro primario concluyó que, a ciertas causas de acción instadas en la demanda, les aplica la doctrina de cosa juzgada, en su modalidad de impedimento colateral por sentencia.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, se confirma la *Sentencia parcial* apelada.

I

El 16 de diciembre de 2025, Pedro Tartak (Tartak o el apelante) incoó una *Demanda* sobre desahucio sumario por falta de pago e incumplimiento de contrato, en contra de Richard Ferrer Figueroa, Wydalis Vega David y la Sociedad Legal de Gananciales

compuesta por ambos y FV Asset Management, quien figura como codemandado en calidad de d/b/a de Richard Ferrer Figueroa (en conjunto, parte apelada).[1] En esencia, Tartak alegó ser dueño en pleno dominio de una propiedad inmueble sita en Carolina. Asimismo, sostuvo que, el 20 de abril de 2023, suscribió un contrato con la parte apelada, en virtud del cual le arrendó a esta el referido inmueble por un término de quince (15) años, a razón de un canon de arrendamiento de $5,000.00 del 20 de junio de 2023 al 20 de mayo de 2025, el cual ascendería a $7,000.00 del 20 de junio de 2025 al 20 de mayo de 2038. Así también, alegó que, desde agosto de 2024 hasta diciembre de 2025, la parte apelada ha incumplido su obligación de pagar los cánones de arrendamiento, razón por la cual adeuda $85,000.00.[2]

Como remedio, el apelante solicitó que el foro primario determine que la parte apelada incumplió el contrato de arrendamiento, así como que declare resuelto el contrato, por incumplimiento esencial. También, reclamó que se declare que la parte apelada incumplió su obligación contractual de mantener vigente una póliza de seguro sobre la propiedad, según expresamente pactado. Asimismo, solicitó el desahucio y la entrega inmediata de la propiedad, como consecuencia del incumplimiento con la obligación de pago. En cuanto a los cánones de arrendamiento adeudados, reclamó una suma de $85,000.00, así como los gastos y las costas del litigio y una suma de $5,000.00, por concepto de honorarios de abogado.

El 2 de febrero de 2026, el foro *a quo* emitió una *Orden* dirigida al apelante, que fue notificada el 5 del mismo mes y año. Mediante esta, dispuso lo siguiente: “Examinado el expediente judicial y

---

[1] Entrada núm. 1 del caso núm. CA2025CV04088 en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC).
[2] Véase, *Demanda*, alegación núm. 11, pág. 2. Entrada núm. 1 del caso núm. CA2025CV04088 en el SUMAC.

tomando conocimiento judicial del caso CA2024CV03899, muestre causa la parte demandante en 10 días de porque [sic] no debemos desestimar la causa de acción por ser esta cosa juzgada".[3]

Así, en cumplimiento con la referida *Orden*, el 14 de febrero de 2026, Tartak presentó un escrito que tituló *Moción en cumplimiento de orden mostrando causa por la cual no procede la desestimación por cosa juzgada.*[4] En síntesis, el apelante argumentó que no procede la desestimación de la *Demanda*, debido a que no concurren los elementos esenciales de la doctrina de cosa juzgada. En específico, planteó que no se satisface el requisito de "completa identidad de causa", debido a que los fundamentos jurídicos en que se basan ambas demandas son distintos. Del mismo modo, señaló que la *Demanda* del epígrafe incluye hechos posteriores a los que originaron el caso número CA2024CV03899,[5] así como que aduce nuevas causas de acción. El apelante también expuso que la doctrina de cosa juzgada no protege incumplimientos continuados.

Por su parte, el 7 de marzo de 2026, la parte apelada presentó una moción dispositiva intitulada *Solicitud de desestimación por cosa juzgada, impedimento colateral y fraccionamiento de causa.*[6] En esencia, adujo que las alegaciones en las que se basa la *Demanda* del epígrafe son esencialmente idénticas a las que ya fueron atendidas y adjudicadas en el caso número CA2024CV03899. Incluso, destacó que, en el caso ante nos, Tartak volvió a plantear reclamaciones relacionadas con alegados cánones de arrendamiento adeudados, así como con el supuesto incumplimiento respecto a la póliza de seguro. Como remedio, solicitó la desestimación de la

---

[3] Entrada núm. 21 del caso núm. CA2025CV04088 en el SUMAC.
[4] Entrada núm. 24 del caso núm. CA2025CV04088 en el SUMAC.
[5] Luego de llevar a cabo un juicio en su fondo y recibir prueba testifical y documental, el 14 de enero de 2026 el foro primario emitió y notificó una *Sentencia*, en la que declaró No Ha Lugar la demanda de desahucio y ordenó la desestimación con perjuicio de la causa de acción. Esta sentencia no fue objeto de algún recurso de apelación, por lo que es, al día de hoy, final, firme e inapelable. Véase, Entrada núm. 52 del caso núm. CA2024CV03899 en el SUMAC.
[6] Entrada núm. 26 del caso núm. CA2025CV04088 en el SUMAC.

Demanda, así como la imposición de honorarios de abogado por temeridad.

Tras evaluar la postura del apelante y la moción dispositiva instada por la parte apelada, el 11 de mayo de 2026, el foro primario emitió la *Sentencia parcial* apelada, la cual notificó al día siguiente.[7] Mediante esta, y basándose, tanto en los argumentos de las partes como en el expediente del caso número CA2024CV03899, formuló veintidós (22) determinaciones de hechos e identificó un único hecho controvertido, el cual se destaca a continuación:

> Si la parte demandada ha incumplido con los pagos de las contribuciones o impuestos municipales sobre la Propiedad del Centro de Recaudación de Ingresos Municipales ("CRIM"). En caso de ser afirmativo, si procede el desahucio de la parte demandada de la Propiedad ante el incumplimiento contractual con los pagos CRIM o sus intereses acumulados.

A base de lo anterior, el foro primario concluyó que las reclamaciones sobre cánones de arrendamiento, así como la atinente a la obligación de mantener vigente la póliza de seguro sobre la propiedad arrendada, son improcedentes. Ello, en la medida que constituyen cosa juzgada, en su modalidad de impedimento colateral por sentencia. En consecuencia, ordenó la continuación de los procedimientos conducentes a dilucidar la causa de acción sobre desahucio por incumplimiento contractual, con el pago de los impuestos o contribuciones municipales sobre la propiedad arrendada. En cuanto a la solicitud de desestimación instada por la parte apelada, la declaró No Ha Lugar y le ordenó presentar la contestación a demanda.

Inconforme, el 23 de mayo de 2026, Tartak solicitó reconsideración.[8] Por su parte, en cumplimiento con una orden a esos fines,[9] el 15 de junio de 2026, la parte apelada presentó un escrito en oposición a la reconsideración.[10] Tras evaluar ambas

---

[7] Entrada núm. 32 del caso núm. CA2025CV04088 en el SUMAC.
[8] Entrada núm. 34 del caso núm. CA2025CV04088 en el SUMAC.
[9] Entrada núm. 35 del caso núm. CA2025CV04088 en el SUMAC.
[10] Entrada núm. 38 del caso núm. CA2025CV04088 en el SUMAC.

posturas, el foro primario declaró No Ha Lugar la reconsideración, mediante una *Resolución interlocutoria* emitida y notificada el 24 de junio de 2026.[11]

Todavía inconforme, el 17 de julio de 2026 el apelante acudió ante este Foro mediante el recurso del epígrafe[12] y adujo que el foro *a quo* cometió los errores siguientes:

> Erró el Tribunal de Primera Instancia al aplicar la doctrina de impedimento colateral por sentencia a las reclamaciones sobre cánones de arrendamiento y póliza de seguro, cuando el récord del propio pleito anterior demuestra que el foro sentenciador denegó expresamente al apelante la enmienda con la que pretendía traer esas reclamaciones al litigio, privándole de la oportunidad plena y justa de litigarlas que la doctrina exige como requisito ineludible.
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia al aplicar el impedimento colateral por sentencia figura que, según el propio dictamen reconoce, precluye la relitigación de un hecho esencial, para desestimar en los méritos dos causas de acción íntegras, confundiendo la preclusión de un hecho con la extinción de una reclamación, y empleando el conocimiento judicial como puente indebido entre una y otra.
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia al atribuir efecto preclusivo a determinaciones de la Sentencia [...] que constituyen *obiter dicta* y no *holding*, por no haber sido esenciales al pronunciamiento de aquel dictamen, y que la propia Sentencia declaró ajenas a la controversia que tenía ante sí.
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que la parte demandada "no incumplió" con el pago de los cánones de arrendamiento, tratando la mora del acreedor como si extinguiera la obligación, cuando el propio dictamen reconoció que la parte demandada debió consignar y no consignó, y cuando ningún modo extintivo reconocido por el Código Civil concurre.
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia al atribuir efecto preclusivo a la reclamación sobre la póliza de seguro más allá del único período cubierto por la prueba documental admitida en el pleito anterior, cuando esa prueba es un certificado que por sus propios términos no acredita cobertura y cuya vigencia, unida a la admisión del propio arrendatario, demuestra afirmativamente el incumplimiento durante el año 2023.
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia al extender el efecto preclusivo a obligaciones de tracto sucesivo los cánones vencidos con posterioridad al desfile probatorio anterior que, por imperativo cronológico, no pudieron ser litigadas ni adjudicadas en aquel proceso, y al eliminar la penalidad contractual por mora sin adjudicación en los méritos.

---

[11] Entrada núm. 39 del caso núm. CA2025CV04088 en el SUMAC.
[12] Entrada núm. 1 del caso núm. TA2026AP00679 en el SUMAC TA.

Tras una evaluación preliminar del recurso de epígrafe, el 11 de julio de 2026, emitimos y notificamos una *Resolución.*[13] En esta, dispusimos que la parte apelada contaba con el término reglamentario de treinta (30) días para presentar su alegato.

En cumplimiento de nuestra orden, el 17 de agosto de 2026, la parte apelada presentó un escrito que tituló *Alegato de la parte demandada-apelada.*[14] En virtud de dicha comparecencia, rechazó que el foro primario cometiera los señalamientos de error que le imputa el apelante. Esencialmente, expresó que los hechos esenciales que servían de fundamento a las nuevas reclamaciones ya habían sido litigados y adjudicados adversamente al apelante. En consecuencia, sostuvo que este no podía intentar relitigarlos, mediante una nueva demanda o bajo otra teoría jurídica.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a disponer del caso ante nos.

II

La doctrina de cosa juzgada tiene el propósito de finalizar los litigios que fueron adjudicados de forma definitiva y, de este modo, "garantizar la certidumbre y seguridad de los derechos declarados mediante una resolución judicial para evitar gastos adicionales al Estado y a los litigantes". *Presidential v. Transcaribe*, 186 DPR 263, 273-274 (2012); *Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón et al.*, 133 DPR 827, 833-834 (1993).[15] Esta defensa tiene el efecto de evitar que se vuelvan a litigar asuntos que ya fueron litigados, o que pudieron litigarse y adjudicarse en el pleito previo. *Parrilla v. Rodríguez*, 163 DPR 263, 268 (2004).

El Tribunal Supremo ha resuelto que, "la presunción de cosa juzgada sólo tendrá efecto si existe la más perfecta identidad de las

---

[13] Entrada núm. 2 del caso núm. TA2026AP00679 en el SUMAC TA.
[14] Entrada núm. 3 del caso núm. TA2026AP00679 en el SUMAC TA.
[15] Véase, además, *PR Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.*, 175 DPR 139, 151 (2008).

cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron". *Presidential v. Transcaribe*, 186 DPR, pág. 274. Asimismo, reconoce que existe identidad de las cosas "cuando un juez, al hacer una determinación, se expone a contradecir el derecho afirmado en una decisión anterior." *Íd.*, págs. 274-275. Al respecto, corresponde evaluar, no solo "la cosa sobre la cual se suscita la controversia, sino también el planteamiento jurídico que se genera en torno a ella". *Íd.*

De otra parte, el Tribunal Supremo también ha reconocido la figura jurídica del impedimento colateral por sentencia como una modalidad de la doctrina de cosa juzgada, en la cual no necesariamente se requiere que exista una perfecta identidad de causas. *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 DPR 753, 762 (1981). Entiéndase, que esta figura jurídica únicamente surtirá efecto "cuando un hecho esencial para el pronunciamiento de una sentencia se dilucida y determina mediante sentencia válida y final, con el resultado de que tal determinación es concluyente en el segundo pleito entre las mismas partes, aunque estén implicadas causas de acción distintas". *Íd.*, pág. 762.

Así, el impedimento colateral por sentencia impide que se litigue en un pleito posterior un hecho esencial que fue adjudicado mediante sentencia final en un litigio anterior. *PR Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.*, 175 DPR 139, 152 (2008). No obstante, a diferencia de la doctrina de cosa juzgada, la aplicación de la figura de impedimento colateral por sentencia no exige la identidad de causas. *Íd.* Esto es, que la razón de solicitar un remedio, según plasmado en la demanda, sea la misma en ambos litigios. *Íd.*

En síntesis, el Tribunal Supremo ha sido claro y consistente en que, para poder invocar con éxito la doctrina de cosa juzgada, es obligatorio el carácter final y firme de la determinación aludida, con carácter previo a la tramitación del segundo pleito. De lo contrario,

la doctrina no podrá ser considerada por el foro adjudicativo, mientras que este, a su vez se encontrará impedido de desestimar el caso ante sí, cuya duplicidad invoca la parte demandada. Sobre este particular, el Alto Foro considera lo siguiente:

> La excepción de cosa juzgada se caracteriza por la finalidad previa de la primera sentencia, obtenida con antelación absoluta al segundo pleito en que se invoca, y no en la simultánea tramitación de ambos procedimientos. Cosa juzgada no es "cosa juzgándose". A su efecto de terminación radical de la controversia se le llama la "santidad" de cosa juzgada en reconocimiento de su respetabilidad y porque representa la concreción de justicia hecha, con audiencia a las partes. La sentencia en el caso criminal, hija de la anomalía procesal de la *litispendencia*, en la que dos acciones separadas compitieron en carrera, como si de una prueba deportiva se tratara, no tiene esa calidad de *res judicata*. La prelación del pleito cuya sentencia se oponga como cosa juzgada debe retrotraerse a la fecha de su comienzo.

Diez Rodríguez v. Guzmán Ruiz, 108 DPR 371, 379 (1979).

A la luz de la normativa antes expuesta, procedemos a disponer del caso ante nuestra consideración.

III

Mediante el primer señalamiento de error formulado, Tartak argumenta que el foro primario incidió al aplicar la doctrina de cosa juzgada, en su modalidad de impedimento colateral por sentencia, a las reclamaciones sobre cánones de arrendamiento y póliza de seguro. Es su postura que el récord del caso número CA2024CV03899 demuestra que, en esa ocasión, el foro *a quo* le denegó las enmiendas a la demanda que solicitó y con las que pretendía incluir al litigio las mencionadas reclamaciones. En consideración a lo anterior, el apelante expresa que se le privó de una oportunidad justa para litigarlas. Como veremos a continuación, este error no se cometió.

Corresponde comenzar por destacar que la *Demanda* del epígrafe fue presentada el 16 de diciembre de 2025 y versa sobre desahucio por incumplimiento de pago de cánones de arrendamiento. En contraposición, la *Demanda* instada once (11) meses antes -el 15 de noviembre de 2024- en el caso número

CA2024CV03899, y que involucra a las mismas partes, versa sobre desahucio alegado incumplimiento contractual de otra naturaleza. Nótese que, en las alegaciones de la primera demanda, no se contempló la falta de pago de los cánones de arrendamiento, ni tampoco el incumplimiento con la obligación asumida por la parte apelada, de mantener una póliza de seguro sobre la propiedad. A pesar de estas discrepancias, ciertamente salta a la vista que ambas causas de acción giran en torno al mismo contrato de arrendamiento, el cual, a su vez, versa sobre la misma propiedad inmueble sita en Carolina, perteneciente a Tartak.

Ahora bien, mediante la causa de acción instada en el caso número CA2024CV03899, el apelante solicitó el desahucio de la parte apelada amparado en alegaciones de que esta incumplió el antedicho contrato de arrendamiento, al subarrendarle la propiedad a particulares para fines comerciales. También surge de los autos del caso número CA2024CV03899, que, con posterioridad, el apelante solicitó autorización para enmendar la *Demanda*, a los fines de incluir las alegaciones sobre falta de pago de cánones de arrendamiento e incumplimiento con mantener vigente una póliza de seguro sobre la propiedad.[16] Sin embargo, el foro primario rehusó admitir dichas enmiendas.[17]

A pesar de lo anterior, surge de la *Sentencia* dictada en el caso número CA2024CV03899,[18] que, durante el juicio llevado a cabo el **18 de diciembre de 2025** y a preguntas de su abogado, Tartak declaró que la parte apelada le adeudaba todos los cánones de arrendamiento mensuales, desde agosto de 2024.[19] Asimismo, surgió de la prueba presentada durante el mencionado juicio, y así

---

[16] Véase, entrada núm. 17 del caso núm. CA2024CV03899 en el SUMAC. (Anejo 1-*Demanda enmendada*).
[17] Véase, entradas núm. 16 y 18 del caso núm. CA2024CV03899 en el SUMAC.
[18] Entrada núm. 52 del caso núm. CA2024CV03899 en el SUMAC.
[19] Véase, *Sentencia*, determinación de hechos núm. 9, pág. 3. Entrada núm. 52 del caso núm. CA2024CV03899 en el SUMAC.

lo consignó el foro *a quo* en la *Sentencia* dictada el **14 de enero de 2026**, que Richard Ferrer Figueroa procuró realizar los pagos adeudados durante agosto, septiembre y octubre de 2024,[20] y que fue Tartak quien se negó a recibirlos.[21]

Así las cosas, a base de las determinaciones de hechos que formuló, y las cuales se basaron en la prueba desfilada, el foro *a quo* concluyó que no procedía la causa de acción de desahucio. Al respecto, razonó que el contrato de arrendamiento permitía subarrendar la propiedad, por lo que la parte apelada no había incurrido en incumplimiento alguno.[22] En cuanto a los pagos por concepto de cánones de arrendamiento, el foro primario concluyó, también a base de la prueba que se le presentó, que fue el propio apelante quien cesó de aceptarlos.[23]

Asimismo, lo relacionado con la obligación de mantener vigente una póliza de seguros sobre la propiedad, también fue objeto de prueba durante el juicio en el caso número CA2024CV03899. Sobre este particular, el foro primario consignó en la *Sentencia* dictada, que la prueba desfilada demostró que la parte apelada mantuvo las pólizas de seguro sobre la propiedad vigentes, durante los períodos en que el apelante aseguraba lo contrario.[24]

En fin, establecido lo anterior, llama a nuestra atención que el apelante optó por presentar la *Demanda* del epígrafe el **16 de diciembre de 2025**, a saber, dos días antes de que se celebrara el juicio en el caso número CA2024CV03899, el cual tuvo lugar el **18 de diciembre de 2025**. Es decir, resalta que, al momento de

---

[20] Reiteramos que la *Demanda* en el caso número CA2024CV03899 se presentó el **15 de noviembre de 2024**.
[21] Véase, *Sentencia*, determinación de hechos núm. 9, pág. 3. Entrada núm. 52 del caso núm. CA2024CV03899 en el SUMAC.
[22] Véase, *Sentencia*, pág. 13. Entrada núm. 52 del caso núm. CA2024CV03899 en el SUMAC.
[23] Véase, *Sentencia*, pág. 12. Entrada núm. 52 del caso núm. CA2024CV03899 en el SUMAC.
[24] Véase, *Sentencia*, determinación de hechos núm. 23, págs. 6; 12. Entrada núm. 52 del caso núm. CA2024CV03899 en el SUMAC.

presentación de la *Demanda* del epígrafe, Tartak aún no había declarado en el caso previo. Por tanto, es forzoso concluir que el apelante instó una nueva causa de acción, cuando todavía desconocía si su intento de enmendar las alegaciones con la prueba sería exitoso.[25]

También capta nuestra atención que, una vez emitida y notificada la *Sentencia* en el caso número CA2024CV03899 el 14 de enero de 2026, el apelante optó por continuar con la *Demanda* ante nos, en lugar de solicitar reconsideración o instar un recurso de apelación ante este Foro. Nótese que, debido a ello, la *Sentencia* emitida advino final, firme e inapelable.

Así las cosas, debe prevalecer el principio fundamental que rige en nuestra jurisdicción, a los fines de que las obligaciones y los derechos que han sido adjudicados mediante un dictamen final y firme constituyen la ley del caso.[26] Por tanto, nos vemos impedidos de reexaminar asuntos ya considerados por el foro primario, los cuales revisten carácter final y son inapelables.

En el segundo señalamiento de error esbozado, el apelante plantea que el foro *a quo* incidió al aplicar la doctrina de impedimento colateral por sentencia. Ello, por considerar que dicha modalidad de la doctrina de cosa juzgada precluye la relitigación de un hecho esencial para desestimar en los méritos dos causas de acción íntegras. Sobre el particular, Tartak argumenta que el foro primario confundió la preclusión de un hecho, con la extinción de una reclamación, así como que empleó el conocimiento judicial como puente indebido entre una y otra. No tiene razón.

---

[25] Nótese que el Tribunal Supremo no favorece la práctica de *forum shopping*, la cual define como "la práctica de elegir la jurisdicción o el tribunal que según la apreciación del demandante resolvería una reclamación o controversia de la manera más favorable". *Ramírez Sainz v. S.L.G. Cabanillas*, 177 DPR 1, 31, n. 77 (2009).

[26] Véase, *Berkan et al. v. Mead Johnson Nutrition*, 204 DPR 183, 200 (2020); *Cacho Pérez v. Hatton Gotay*, 195 DPR 1, 8 (2016).

Como reseñáramos, el impedimento colateral por sentencia surte efecto cuando un nuevo pleito involucra a las mismas partes y plantea hechos esenciales para su adjudicación, los cuales ya han sido dilucidados mediante sentencia final en un pleito previo. Ello, a pesar de que en ambos pleitos se reclamen remedios distintos. De este modo, la parte que promueve el litigio posterior se encuentra impedida de litigar en este, cualquier hecho esencial que ya haya sido adjudicado en el litigio previo.[27]

Tal y como abundáramos en nuestra discusión del primer señalamiento de error, en la *Sentencia* emitida en el caso número CA2024CV03899, el foro primario formuló una serie de determinaciones, a base de la prueba testifical y documental que se le presentó durante el juicio. En lo pertinente, el foro *a quo* determinó que, si bien Tartak testificó sobre una deuda por concepto de cánones de arrendamiento que la parte apelada acumuló desde agosto de 2024, esta procuró realizar los pagos correspondientes a agosto, septiembre, octubre y noviembre de 2024, mientras fue el apelante quien se negó a recibirlos.[28] En cuanto a la obligación de mantener vigente una póliza de seguro sobre la propiedad, el foro primario también adjudicó que la parte apelada cumplió dicha obligación, durante los períodos en que el apelante aseguraba lo contrario.[29]

Si bien el foro *a quo* no se pronunció respecto al impago de los cánones de arrendamiento correspondientes a diciembre de 2024 y los meses subsiguientes, resulta indispensable subrayar que el apelante optó por no solicitar reconsideración o determinaciones de hechos adicionales. Tampoco instó un recurso de apelación ante este Foro. Por el contrario, como estrategia de litigio, optó por

---

[27] Véase, *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 DPR 753, 762 (1981).
[28] Véase, *Sentencia*, determinación de hechos núm. 9, pág. 3. Entrada núm. 52 del caso núm. CA2024CV03899 en el SUMAC.
[29] Véase, *Sentencia*, determinación de hechos núm. 23, pág. 6; 12. Entrada núm. 52 del caso núm. CA2024CV03899 en el SUMAC.

mantener vivo el presente pleito, el cual, según reseñáramos, instó cuando aún desconocía cuál sería el desenlace del caso número CA2024CV03899.

En fin, reiteramos que los asuntos previamente mencionados ya fueron adjudicados por el foro *a quo* en el caso número CA2024CV03899. Así las cosas, y toda vez que el apelante nunca acudió en alzada a solicitar la revisión de la *Sentencia* del 14 de enero de 2026, los pronunciamientos realizados en esta revisten finalidad. En consecuencia, es forzoso concluir que, para fines de la *Demanda* del epígrafe, estos hoy constituyen cosa juzgada, en su modalidad de impedimento colateral por sentencia.

En virtud del tercer error señalado, el apelante adujo que el foro *a quo* erró al atribuir efecto preclusivo a determinaciones de la *Sentencia* emitida en el caso número CA2024CV03899. Es su postura que estas constituyen *obiter dicta* y no *holding*, por no haber sido esenciales al pronunciamiento de aquel dictamen. Ello, en la medida que la propia *Sentencia* las declaró ajenas a la controversia que tenía ante sí. No tiene razón.

Según ya establecimos, es la doctrina de cosa juzgada, en su modalidad de impedimento colateral por sentencia, el fundamento jurídico que le impide al foro primario volver a pasar juicio sobre asuntos previamente adjudicados en un pleito que involucra a las mismas partes y que se deriva de los mismos hechos. Por un lado, es cierto que el presunto impago de cánones de arrendamiento atribuible a la parte apelada, así como el planteamiento respecto a la póliza de seguros sobre la propiedad, no fueron alegados en la *Demanda* previa. No obstante, salta a la vista que fuese el propio apelante quien trajera los referidos asuntos ante la consideración del tribunal, mediante la prueba que presentó en el juicio, en un intento de enmendar sus alegaciones originales con la prueba. Por tanto, no le asiste la razón al apelante cuando afirma que

constituyeron asuntos no esenciales a la *Sentencia* del 14 de enero de 2026.

Mediante el cuarto señalamiento de error formulado, Tartak expuso que el foro primario incidió al concluir que la parte apelada "no incumplió" con el pago de los cánones de arrendamiento. Es la postura del apelante que, al así resolver, el foro *a quo* trató la mora del acreedor como si extinguiera la obligación. En ese sentido, argumenta que, en virtud del dictamen emitido en el caso número CA2024CV03899, se reconoció que la parte apelada debió consignar y no consignó, cuando no concurre alguno de los modos extintivos que el Código Civil de Puerto Rico reconoce.

Consideramos que, en la medida que el apelante optó por no solicitarle reconsideración al foro primario, o bien instar un recurso de apelación ante nos, lo argumentado en este señalamiento carece de méritos. Ello, por tratarse de una conclusión de derecho formulada por el foro *a quo* en una determinación que ya goza de finalidad.

En su quinto señalamiento de error, el apelante expuso que el foro primario erró al atribuirle efecto preclusivo a la reclamación sobre la póliza de seguro, más allá del único período cubierto por la prueba documental admitida en el caso número CA2024CV03899. Es su postura que dicha prueba consta de un certificado que, por sus propios términos, no acredita cobertura. Asimismo, expone que la vigencia del referido documento, unida a la admisión de Richard Ferrer Figueroa, demuestra afirmativamente su incumplimiento durante el 2023.

Lo planteado en el quinto señalamiento de error también resulta improcedente. Nótese que constituye una manera de cuestionar el modo en que el foro *a quo* apreció y valoró la prueba testifical y documental que se le presentó en un pleito cuya

adjudicación ya reviste carácter final. En consecuencia, nuevamente estamos impedidos de intervenir.

Por último, en virtud del sexto señalamiento de error esbozado, Tartak arguyó que el foro *a quo* erró al extender el efecto preclusivo a obligaciones de tracto sucesivo; entiéndase, a los cánones vencidos con posterioridad al desfile probatorio anterior. Es su postura que, por imperativo cronológico, el presunto incumplimiento de estas obligaciones no pudo ser litigado ni adjudicado en el proceso judicial previo. De manera cónsona, el apelante considera que no correspondía eliminar la penalidad contractual por mora, sin una adjudicación en los méritos. Este error tampoco se cometió.

Reiteramos que, si bien es cierto que el presunto impago de cánones de arrendamiento atribuible a la parte apelada no fue alegado en la *Demanda* previa, el apelante procuró enmendar las alegaciones, mediante su propio testimonio durante el juicio celebrado en el caso número CA2024CV03899. Como indicáramos, resalta que, en la *Sentencia* emitida en ese caso, el foro *a quo* no se pronunciara respecto al impago de los cánones de arrendamiento correspondientes a diciembre de 2024 y los meses subsiguientes.

No obstante, consideramos relevante enfatizar que lo esbozado en el sexto señalamiento de error constituye un argumento a destiempo. Ello, en la medida que resultaba indispensable que el apelante instara una solicitud oportuna de reconsideración o de determinaciones de hechos adicionales en el caso número CA2024CV03899, o un recurso de apelación ante este foro apelativo intermedio. Así las cosas, toda vez que Tartak optó por mantener vivo el presente pleito, en lugar de agotar el trámite de reconsideración y revisión respecto a la *Sentencia* emitida en el pleito previo, nos encontramos impedidos de emitir algún juicio en esta etapa, respecto a un dictamen que ya advino final y firme.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la *Sentencia parcial* apelada.

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

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