

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IV

**STONECOLD, LLC**

Apelante

v.

**COMPAÑÍA DE COMERCIO Y  
EXPORTACIÓN DE PUERTO  
RICO**

Apelado

KLAN202300163

**APELACION**

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

Civil Núm.:  
**SJ2018CV06562**

Sobre:  
Incumplimiento de  
Contrato; Daños y  
Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Rivera Pérez.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de junio de 2023.

StoneCold, LLC (apelante) acude ante nos mediante recurso de *Apelación* y solicita la revisión de la *Sentencia* dictada el 28 de noviembre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala Superior de San Juan. Mediante esta, el TPI declaró Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio de Puerto Rico (Departamento) como sucesor en interés de la Compañía de Comercio y Exportación de Puerto Rico (CCEPR), el 13 de julio de 2022. Además, ordenó a StoneCold satisfacer al Departamento el pago de \$168,281.98 en concepto de cánones de arrendamiento y control de inventario.

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

**I.**

El 22 de junio de 2015, la Compañía de Comercio y Exportación de Puerto Rico (CCEPR) y StoneCold suscribieron un

*Contrato de Arrendamiento* (Contrato) para el arrendamiento de un almacén ubicado en el Edificio No. 1 Lote 1UN06 de la Zona Libre de Comercio Exterior #61 de San Juan y dos (2) espacios de muelles de carga. El *Contrato* fue negociado por las partes y modificado ampliamente para atender sus necesidades particulares.

El 23 de agosto de 2018, StoneCold demandó a la CCEPR por incumplimiento de contrato, daños y perjuicios y por negarse a otorgarle un crédito por reparaciones realizadas a la propiedad arrendada. En la demanda, StoneCold alegó que la CCEPR incumplió el *Contrato*, al no acreditarle la totalidad de los costos de reparación de una oficina administrativa que formaba parte del almacén y por no haberle provisto un predio provisional apto e idóneo para sus operaciones luego de que el almacén fuera destruido por el huracán María.<sup>1</sup>

El 26 de noviembre de 2018, la CCEPR presentó su *Contestación a la Demanda y Reconvención*. Solicitó el cobro de dinero del cual alegó ser acreedor de los cánones de arrendamiento mientras StoneCold ocupó el almacén provisional. Además, en la misma fecha, presentó *Reconvención*, en la cual reclamó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados por StoneCold.

El 27 de octubre de 2020, el TPI dictó *Sentencia Parcial* mediante la cual desestimó, con perjuicio, la *Demanda* presentada por StoneCold y ordenó la continuación de los procedimientos en torno a la *Reconvención* de la CCEPR.<sup>2</sup>

---

<sup>1</sup> El 18 de marzo de 2019, el TPI celebró una inspección ocular de ambos almacenes. En el informe sobre la inspección, se determinó que las reparaciones del techo de aluminio y de otras áreas se habían comenzado las reparaciones a un mes del paso del Huracán Maria, entre otras cosas.

<sup>2</sup> Las determinaciones de hechos de la *Sentencia Parcial* fueron acogidas por un panel hermano de este Tribunal de Apelaciones. Véase *Sentencia* del 11 de mayo de 2021 en el caso **KLAN202001051** donde determinaron la validez del Contrato objeto de controversia y dispusieron sobre los cánones de arrendamiento que habían ordenado pagar por el alegado incumplimiento de contrato. Además, dispuso el panel que la CCEPR, ahora Departamento, no incumplió el Contrato, ya que cumplió con sus obligaciones contractuales.

El 8 de julio de 2021, StoneCold presentó *Moción de Desestimación de Reconvención*. Arguyó que la reclamación en cobro de dinero por cánones de arrendamiento reclamada por la CCEPR no estaba sustentada en una obligación contractual válida, pues el *Contrato* entre las partes expiró el 30 de junio de 2017 y nunca fue renovado. El 20 de agosto de 2021, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de desestimación.

El 15 de junio de 2022, la CCEPR presentó *Moción de Sustitución*, en la cual solicitaban al foro primario la sustitución de la CCEPR por el Departamento. El TPI autorizó la sustitución mediante *Resolución*.

Luego de varios trámites procesales, el 13 de julio de 2022, el Departamento presentó *Solicitud de Sentencia Sumaria*.<sup>3</sup> Reclamó \$168,281.98 en concepto de cánones de arrendamiento, moras y control de inventario. Además, solicitó se declarara Ha Lugar la reconvención en contra de StoneCold por haber incurrido en incumplimiento contractual al no pagar los cánones de arrendamiento. Finalmente solicitaban al TPI que ordenara, además, el pago de los honorarios de abogado, las costas, gastos e intereses legales desde que se dictara sentencia hasta el saldo total de la deuda.

El 10 de octubre de 2022, StoneCold presentó su *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por el DDEC y Moción de Sentencia Sumaria a favor de StoneCold*.<sup>4</sup> Reclamó que el

---

<sup>3</sup> Los documentos que el Departamento presentó como anejo a la *Solicitud de Sentencia Sumaria* fueron los siguientes: (1) Contrato de Arrendamiento, (2) Carta de StoneCold a la CCEPR de 30 de junio de 2020, (3) Certificación de Deuda del Departamento, (4) Análisis de Cuenta de la CCEPR y (5) Declaración Jurada de representante del Departamento.

<sup>4</sup> Los documentos que StoneCold presentó como anejo a la *Solicitud de Sentencia Sumaria* fueron los siguientes: (1) Declaración Jurada de Jason K. Bergner, (2) Correo electrónico de 22 de febrero de 2012 con material promocional, (3) Correos electrónicos de 10, 12 y 16 de octubre de 2017, (4) Carta de 17 de octubre de 2017, (5) First Amendment to Lease Agreement 2016-00026 A, (6) Correos electrónicos de la Aduana Federal de 21 de marzo de 2018, (7) Carta de la CCEPR de 10 de agosto de 2018, (8) Contrato de Arrendamiento en el Corona Commercial Park de 19 de septiembre de 2018, (9) Carta de terminación de contrato de 20 de septiembre de 2018, (10) Correos electrónicos sobre terminación de contrato de

Departamento alegaba incorrectamente que tenían derecho al cobro de cánones de arrendamiento hasta el 30 de junio de 2020, cuando el Contrato estaba alegadamente vencido desde el 30 de junio de 2017, por lo que estaban impedidos de reclamarles incumplimiento de contrato. Además, expusieron que procedía se dictara sentencia sumaria a su favor, pues StoneCold tenía un crédito de \$859.70 al vencimiento de contrato el 30 de junio de 2017, que el Departamento debía resarcir y que del TPI concluir que el Departamento cumplió adecuadamente el contrato, que aun StoneCold tenía un crédito de \$1,178.56 al ajustar los balances adeudados.

El 1ro de noviembre de 2022, el Departamento presentó *Réplica a Oposición Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por el DDEC y Oposición a Moción de Sentencia Sumaria de StoneCold*.<sup>5</sup> En el extenso escrito, el Departamento solicitó al foro primario se declarara Con Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por ellos, y emitiera la sentencia a su favor a los efectos que StoneCold pagara la cantidad de \$168,281.98 por concepto de cánones de arrendamiento en atraso, moras y control de inventario, así como las costas, gastos e intereses legales desde que se dicte la sentencia hasta el saldo total de la deuda.

El 28 de noviembre de 2022, el TPI dictó la *Sentencia* apelada en la cual declaró Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por el Departamento. Además, concluyó que el vínculo

---

25 de octubre de 2018, **(11)** Fotos Inspección Ocular de 18 de marzo de 2019, **(12)** Informe pericial del CPA Francisco J. Feliciano Valiente de 20 de junio de 2019, **(13)** Correos electrónicos con la Aduana Federal de 10 y 11 de febrero de 2020, **(14)** Memorando de 29 de mayo de 2020, **(15)** Carta del Departamento de Hacienda de 8 de junio de 2020, **(16)** Carta de entrega de 30 de junio de 2020, **(17)** Informe de Auditoría CP-12-13 de la Oficina del Contralor de Puerto Rico de 19 de marzo de 2012, **(18)** Carta Circular OC-14-05 de la Oficina del Contralor de Puerto Rico de 17 de octubre de 2013, **(19)** Carta Circular OC-17-21 de la Oficina del Contralor de Puerto Rico de 21 de junio de 2017, **(20)** Informe de transición de la CCEPR sobre Contratos Vigentes de 2020, y **(21)** Certificación de la Oficina del Contralor de 4 de octubre de 2022.

<sup>5</sup> El Departamento no presentó anejos para su réplica, y tampoco surge del expediente ante nuestra consideración que así lo hicieron. No obstante, si controvirtieron todos los hechos alegados en la moción de sentencia sumaria de StoneCold.

obligacional surgió de un contrato vigente y no de un acuerdo tácito o tácita reconducción. Asimismo, determinó que StoneCold cesó de pagar los cánones de arrendamiento una vez se reubicó al almacén provisional, por lo que correspondía el pago de \$168,281.98 en concepto de cánones de arrendamiento y control de inventario. El foro primario esbozó 15 determinaciones de hechos. Por su pertinencia, citaremos algunas de estas, *ad verbatim*:

[...]

2. El 22 de junio de 2015, StoneCold y la CCE suscribieron un “Lease Agreement” identificado bajo el número 2016-000026, el cual fue inscrito en la Oficina del Contralor con vigencia desde el 1 de julio de 2015 hasta el 30 de junio de 2021 conforme la Certificación de la Oficina del Contralor.

[...]

6. El 20 de septiembre de 2017, el huracán María destruyó el techo del Almacén 1-UN06 (AUN 1 a AUN 21/2a) y un *rolling door*.

7. El huracán María también ocasionó daños estructurales al interior y exterior del almacén original, doblando varias vigas de soporte. La recién reconstruida oficina también estuvo expuesta a la lluvia y los elementos atmosféricos, ya que el techo del almacén original se destruyó casi en su totalidad, ocasionando que se mojara continuamente por casi un año y se arruinara la estructura y sus paneles.

8. A raíz de la destrucción del almacén original ocasionado por el huracán María, StoneCold perdió gran parte de su inventario y tuvo que cesar operaciones por alrededor de un mes, por no tener un almacén y oficina administrativa desde el cual operar.

9. Durante la semana próxima al paso del huracán María, cerca del miércoles 27 de septiembre de 2017, empleados de la CCE recogieron un listado de daños sufridos almacén por almacén.

10. Como parte de las opciones ofrecidas a StoneCold, a través de su empleado contratista Nomar Barguez, para que ésta continuara operando desde la Zona Libre de Comercio #61, la CCE le ofreció los Almacenes AUN 19-20 y AUN 21-23, del Edificio Núm. 1.

11. La CEE indicó que como excepción luego del paso del huracán María, se le concedió únicamente a StoneCold el uso provisional del salón de conferencia del área de Real Estate de la CCE en Guaynabo para que, desde allí, operara su negocio provisionalmente y hasta que se le adjudicó su nuevo espacio temporero de almacén dentro de la Zona núm. 61, el 18 de octubre de 2017. Luego de tener la posesión del almacén provisional, StoneCold debía realizar sus negocios desde su almacén.

12. StoneCold recibió de parte de la CCE un documento intitulado “First Amendment to Lease Agreement 2016-00026 A”.

13. StoneCold no suscribió ninguna enmienda al contrato habido entre las partes, ni suscribió un nuevo contrato de arrendamiento para el almacén provisional propuesto por la CCE.

14. Mediante misiva de 10 de agosto de 2018, con matasello de 13 de agosto de 2018, la demandada reclamó a la demandante el cobro de \$59,123.54 en cánones de arrendamiento por el uso del almacén provisional, cargos por control de inventario en zona libre, atrasos y cargos por mora. Requirió además que la demandante se relocalizara nuevamente en el almacén original dentro de un término de 10 días y que suscribiera un nuevo contrato de arrendamiento, so pena de incoar acción en cobro de dinero y desahucio.

15. El 30 de junio de 2020, StoneCold hizo entrega de las llaves de local al Departamento.

El 30 de noviembre de 2022, StoneCold presentó *Urgente solicitud de Orden bajo la Regla 34*. El 13 de diciembre de 2022, StoneCold presentó *Moción de Reconsideración y Solicitando Determinación de Hechos Adicionales*. Ese mismo día, en el caso SJ2022CV10561 (Mandamus), el Departamento presentó Comparecencia Especial y Moción de Desestimación. El 29 de diciembre de 2022, el TPI denegó mediante *Orden* la *Moción de Reconsideración y Solicitando Determinación de Hechos Adicionales*.

El 20 de enero de 2023, StoneCold presentó *Urgente Solicitud de Desacato al Departamento por incumplir órdenes bajo la Regla 34 Proc. Civil y Solicitud de Suspensión Provisional de la Sentencia hasta*

que se cumpla con dichas órdenes. El 30 de enero de 2023, el Departamento presentó oposición a dicha solicitud mediante la cual expuso que no era la primera ocasión en que StoneCold utilizaba una solicitud de descubrimiento de prueba para obstaculizar los procedimientos. Además, solicitaban se declarara No Ha Lugar la solicitud de producción de documentos presentada por StoneCold por esta ser dirigida a dilatar los procedimientos y atacar colateralmente la Sentencia. El 1 de febrero de 2023, el TPI determinó enmendar la Orden emitida el 29 de diciembre de 2022, para especificar los documentos que el Departamento tenía que notificar.

El 7 de febrero de 2023, StoneCold solicitó reconsideración en la cual alegó que la evidencia solicitada en la moción era relevante y materia de defensa, por lo que procedía el descubrimiento de prueba. El 26 de febrero de 2023, StoneCold presentó ante el TPI una *Urgente Solicitud de Relevo de Sentencia*, en la cual solicitó que se le relevara de la *Sentencia* apelada al amparo de la Regla 49.2 de las de Procedimiento Civil, incisos (b), (c), y (e).

Tras varios incidentes procesales e inconforme con el dictamen del TPI, el 27 de febrero de 2023, StoneCold acudió ante nos mediante recurso de *Apelación*. En su escrito, señala los siguientes errores:

**Primer Error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar la *Sentencia* apelada prematuramente estando aún pendiente descubrimiento de prueba esencial y pertinente al cobro reclamado y una petición de *Mandamus sub judice* que pudiera relevar a StoneCold del cobro reclamado.

**Segundo Error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar *Sentencia Sumaria* cuando existe controversia genuina sobre la fecha de vigencia y perfeccionamiento del contrato en la Oficina del Contralor, hecho material que afecta el resultado de la *Sentencia* apelada.

**Tercer Error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar *Sentencia Sumaria* en un caso de cobro de dinero

en el que existe controversia real de hechos respecto a existencia, liquidez y exigibilidad de la alegada deuda.

**Cuarto Error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el Departamento tiene causa de acción contractual contra StoneCold. Y no habiendo una causa de acción contractual a favor del Departamento, su única avenida de recobro era la figura del enriquecimiento injusto.

**Quinto Error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al negarse a hallar hechos materiales que el Departamento dejó de controvertir conforme lo requiere la Regla 36.3(B) de Proc. Civil, afectando así sus conclusiones de derecho.

El 14 de marzo de 2023, este Tribunal concedió mediante *Resolución*, 20 días a la parte apelada para presentar su alegato. Finalmente, el 16 de marzo de 2023, el Departamento de Desarrollo Económico y Comercio presentó *Oposición a Apelación*.

Con el beneficio de las comparencias de todas las partes, resolvemos.

## II.

### A. Sentencia Sumaria

La Regla 36 de Procedimiento Civil dispone el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32 LPRA, Ap. V, R. 36. El propósito principal de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que puede prescindirse del juicio plenario. *González Santiago v. Baxter Healthcare*, 202 DPR 281, 290 (2019); *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213-214 (2010). Los tribunales pueden dictar sentencia sumaria respecto a una parte de una reclamación o sobre la totalidad de esta. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1; *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra. La sentencia sumaria procederá si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones



ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede hacerlo.

Además, regula lo que es el procedimiento de la presentación de la sentencia sumaria. En lo pertinente, la Regla 36.3 dispone lo siguiente:

- (a) La moción de sentencia sumaria se notificará a la parte contraria y contendrá lo siguiente:
  1. una exposición breve de las alegaciones de las partes;
  2. los asuntos litigiosos o en controversia;
  3. la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria;
  4. una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;
  5. las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y
  6. el remedio que debe ser concedido.
- (b) La contestación a la moción de sentencia sumaria deberá ser presentada dentro del término de veinte (20) días de su notificación y deberá contener lo siguiente:
  1. lo indicado en los subincisos (1), (2) y (3) del inciso anterior;
  2. 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, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;
  3. una enumeración de los hechos que no están en controversia, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;
  4. las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable.

El promovente debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. La controversia sobre los hechos esenciales que genera el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. Es decir, tiene que ser de naturaleza tal que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 213-214, seguido en *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra, pág. 110.

Por su parte, le corresponde a la parte promovida refutar dicha moción a través de declaraciones juradas u otra documentación que apoye su posición. Esto es, la parte que se opone debe proveer evidencia sustancial de los hechos materiales que están en disputa. El hecho de no oponerse a la solicitud de sentencia sumaria no implica necesariamente que ésta proceda si existe una controversia legítima sobre un hecho material. Sin embargo, el demandante no puede descansar en las aseveraciones generales de su demanda, “sino que, a tenor con la Regla 36.5, estará obligada a ‘demostrar que [tiene] prueba para sustanciar sus alegaciones’”. La Regla 36.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.5, dispone que, de no producirse por parte del opositor una exposición de hechos materiales bajo juramento, deberá dictarse sentencia sumaria en su contra. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 215-216. (Citas omitidas.)

A su vez, la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.36.4, establece que, si no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la moción de sentencia sumaria, y, por tanto, es necesario celebrar juicio, será obligatorio que el Tribunal en su dictamen determine los

hechos esenciales sobre los cuales no haya controversia sustancial y aquellos que sí se encuentran genuinamente en controversia.

Cónsono con lo anterior, nuestro estado de derecho le impone y exige al TPI, exponer los hechos materiales y esenciales que están en controversia, así como los que no lo están, independientemente de cómo resuelvan una solicitud de sentencia sumaria. *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra, pág. 117. Al evaluar la solicitud de sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913-914 (1994).

Por último, en *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra, el Tribunal Supremo estableció el estándar de revisión que debe utilizar este foro apelativo intermedio al revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. Conforme a ello, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea sólo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde únicamente al foro de primera instancia en el ejercicio de su sana discreción. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004). Finalmente, debemos revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho a la controversia. *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra, pág. 119.

### **B. Ley del Caso**

La doctrina de la ley del caso está enraizada en los principios de la pronta y ordenada solución de los litigios, la necesidad de darle finalidad a las adjudicaciones, así como en el principio de estabilidad y certeza del derecho. *Torres Cruz v. Municipio de San Juan*, 103 DPR 217, 222 (1975); *Srio. del Trabajo v. Tribunal Superior*, 95 DPR 136, 141 (1967). Por lo tanto, esta aplica cuando se ha emitido algún dictamen interlocutorio respecto a algún elemento material a una controversia jurídica, pero no ha recaído una sentencia final sobre la totalidad de las reclamaciones.

En *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. ELA*, 152 DPR 599, 606 (2000), el Tribunal Supremo de Puerto Rico discutió esta doctrina y señaló que los derechos y obligaciones adjudicados en el ámbito judicial, mediante dictamen firme, constituyen la ley del caso. Es decir, los planteamientos que han sido objeto de adjudicación por el foro de instancia o un foro apelativo gozan de las características de firmeza y, en ciertas circunstancias, de finalidad. Véanse, además, *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 118 DPR 701, 704 (1987); *Martínez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 552, 555 (1949).

De modo que la doctrina de la ley del caso recoge una costumbre deseable que consiste en que las controversias sometidas, litigadas y decididas por un tribunal dentro de una causa deben respetarse como finales. De ese modo, las partes en un litigio pueden, en lo posible, conducir su proceder en el pleito sobre unas directrices judiciales confiables y certeras. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. ELA*, supra, a la pág. 607.

Aunque en nuestra jurisdicción la doctrina de la ley del caso no goza de aceptación incondicional, más cuando se cuestiona su corrección dentro de los procesos judiciales en curso, el foro primario debe resistirse a alterar sus pronunciamientos dentro de un mismo caso, a menos que se convenza de que los mismos son

manifiestamente erróneos. Este principio garantiza el trámite ordenado y rápido de los litigios, así como la estabilidad y la certeza del derecho que aplican los tribunales. Es simplemente una sana práctica judicial que solo puede obviarse en situaciones extremas. *Núñez Borges v. Pauneto Rivera*, 130 DPR 749, 754-755 (1992).

De otra parte, la cosa juzgada es otro de los principios de certeza judicial y orden procesal que se encuentra regulada por el Art. 1204 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3343. Su objetivo o propósito es conferir finalidad a los litigios una vez estos son resueltos de forma definitiva por los tribunales. Asimismo, busca brindar certeza, certidumbre y seguridad a los derechos que los dictámenes judiciales les reconocen a las partes envueltas. Ante ello, se ha reiterado que dicha figura jurídica impide que se litiguen nuevamente asuntos que fueron o que pudieron haber sido litigados y que fueron o que pudieron haber sido resueltos en el pleito anterior. En fin, evita que los pleitos se litiguen ad infinitum. *Parrilla v. Rodríguez*, 163 DPR 263, 268 (2004); *Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón et al.*, 133 DPR 827, 833-834 (1993).

En vista de lo anterior, la jurisprudencia ha declarado que la cosa juzgada se encuentra cimentada en intereses procesales importantes para nuestro sistema de administración de justicia; como lo son el finiquitar los litigios y el de velar porque los ciudadanos no sean sometidos en múltiples ocasiones a los rigores que conlleva un proceso judicial. *Méndez v. Fundación*, 165 DPR 253, 267 (2005); *Parrilla v. Rodríguez*, supra.

Ahora bien, a pesar de su valía para nuestro ordenamiento, la cosa juzgada —al igual que la doctrina de la ley del caso— no es una absoluta ni de aplicación automática o inflexible, pues nuestro Tribunal Supremo ha resuelto que esta no debe ser empleada cuando ello conllevaría la derrota de los fines de la justicia o cuando

consideraciones de orden público se encuentran presentes. *Parrilla v. Rodríguez*, supra, a la pág. 270 y 271.

### III.

En primer orden, es preciso apuntar que, cónsono con los principios expuestos, nos corresponde revisar de novo la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por el Departamento y la *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria Presentada por el DDEC* presentada por StoneCold, junto a los documentos que ambas partes anejaron. De igual forma, es necesario que determinemos si las partes cumplieron con los requerimientos de forma que exige la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*.

Revisado en su totalidad el expediente de la apelación, concluimos que ambas partes cumplieron con los requisitos reglamentarios dispuestos en la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*. El Departamento enumeró los hechos incontrovertidos y los apoyó con prueba documental y StoneCold reaccionó a los hechos propuestos por el Departamento, controvirtiendo algunos y admitiendo otros. A su vez, expuso los hechos en controversia que, según su criterio, impedían la resolución sumaria del caso. Del mismo modo, StoneCold presentó los hechos que a su consideración constaban incontrovertidos y el Departamento, en su oposición, controvirtió algunos y otros los admitió. StoneCold alega que expusieron cincuenta y nueve (59) hechos en su *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria a Favor de StoneCold* que son esenciales y materiales. Arguye que ciertos hechos relacionados a los términos del Contrato de arrendamiento aún se encontraban en controversia. En específico, la determinación del TPI en la *Sentencia* apelada en cuanto a la fecha de vigencia del “*lease agreement*” inscrito en la OCPR. Además, aduce que hay hechos concretos en apoyo a la carencia de un remedio a favor del Departamento bajo la figura del enriquecimiento injusto. Al igual que lo determinó el foro

apelado, este Tribunal concluye que no hay hechos esenciales en controversia.

Por otra parte, StoneCold plantea en el segundo, tercer, cuarto y quinto señalamiento de error, que el TPI erró al dictar una sentencia sumaria cuando existía controversia en cuanto a la fecha de vigencia del contrato; al aún haber controversia real de hechos respecto a la existencia, liquidez y exigibilidad de la deuda y al no haber una causa de acción contractual contra ellos. Además, arguye que, al no incluir hechos que alegadamente el Departamento no controvertió, el foro primario afectó las conclusiones de derecho de la *Sentencia*. Tampoco le asiste la razón.

En la *Sentencia* apelada, el TPI determinó que el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes tuvo vigencia desde el 22 de junio de 2015 al 30 de junio de 2021, por lo que otorgó la cuantía solicitada por el Departamento. Colegimos con el foro primario en que no le asiste la razón. Veamos.

No hay duda de que las partes suscribieron un *Contrato* de arrendamiento, el cual fue registrado en la OCPR. En su registro, la fecha de vigencia que constaba era desde el 22 de junio de 2015 hasta el 30 de junio de 2021, así lo estipularon las partes en la *Moción Conjunta en Cumplimiento de Orden de octubre 30 de 2019* presentada el 20 de noviembre de 2019 y así lo resolvió el TPI.<sup>6</sup> **A su vez, un panel hermano de este foro confirmó mediante *Sentencia la determinación del TPI.***<sup>7</sup> En la sentencia del Tribunal de Apelaciones, se determinó la fecha de vigencia del *Contrato* objeto de controversia en esta apelación. Además, se concluyó que la Compañía de Comercio y Exportación de Puerto Rico, ahora el Departamento, cumplió con sus obligaciones contractuales.

---

<sup>6</sup> Véase, *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 27 de octubre de 2020, Apéndice de la *Apelación*, págs. 103-125. Además, véase, *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia el 4 de enero de 2023, en el caso SJ2022CV10541, Apéndice del recurso KLAN202300135, págs. 199-216.

<sup>7</sup> Véase *Sentencia* del 11 de mayo de 2021 en el caso KLAN202001051.

Finalmente, se confirmaron las cuantías a pagarse sobre los cánones de arrendamiento que el TPI había ordenado pagar por incumplimiento de contrato por parte de StoneCold. Por lo tanto, al ya haberse dilucidado y resuelto con anterioridad la controversia referente a la fecha del *Contrato* objeto de controversia y del cumplimiento de la obligación contractual entre las partes, no es pertinente atender y discutir los señalamientos de error segundo, tercero, cuarto y quinto presentados por StoneCold, pues lo anterior constituye la ley del caso al haber sido materia adjudicada por el Tribunal de Apelaciones.<sup>8</sup>

En nuestro ordenamiento jurídico es norma reiterada que las determinaciones de un tribunal apelativo constituyen la ley del caso en todas aquellas cuestiones consideradas y decididas, por lo que dichas determinaciones obligan tanto al tribunal de instancia como al foro que las dictó, si el caso vuelve a su consideración. *Srio. del Trabajo v. Tribunal Superior*, 95 DPR 136, 140 (1967); *Don Quixote Hotel v. Tribunal Superior*, 100 DPR 19 (1972).

La doctrina de la ley del caso pretende que las controversias que hayan sido presentadas y adjudicadas por un tribunal sean respetadas como dictámenes finales. Ello aporta a la certeza y a la estabilidad del derecho, a la vez que permite a las partes conducir su caso sobre bases certeras y confiables. *Adm. Servs. Corp. v. ELA*, 152 DPR 599, 607 (2000). Por lo tanto, el foro primario debe circunscribirse a lo dispuesto por el foro apelativo, lo cual constituye la ley del caso entre las partes. *Rosso Descartes v. BFG*, 187 DPR 184, 192 (2012).

Por otro lado, StoneCold alega en su primer señalamiento de error, que el TPI dictó prematuramente la *Sentencia* apelada pues había pendiente una *Petición de Mandamus*. Además, cuestiona que

---

<sup>8</sup> Véase *Sentencia* del 11 de mayo de 2021 en el caso KLAN202001051.



aún había un descubrimiento de prueba pendiente respecto al testimonio de un testigo sobre la inspección ocular, y sobre el cobro de dinero. No le asiste la razón. Surge del expediente en el caso KLAN202300135 que la *Petición de Mandamus* fue presentada el 2 de diciembre de 2022. La *Sentencia* apelada fue emitida el 28 de noviembre de 2022. Por lo tanto, el TPI no emitió la *Sentencia* apelada prematuramente puesto que el recurso aún no se había presentado.

Además, el TPI en su *Sentencia Parcial* del 27 de octubre de 2020, determinó que el almacén provisional provisto por el Departamento a StoneCold era uno adecuado y también estableció que la CCEPR cumplió con sus obligaciones contractuales. Asimismo, determinó que StoneCold tuvo la opción de dar por terminado el contrato si no estaba satisfecho con el espacio provisto, aun así, no lo hicieron.

Finalmente, en el quinto y último señalamiento de error, StoneCold alega que erró el foro primario al no incluir como hechos materiales, ciertos hechos que, a su entender, el Departamento no controvertió. Además, asegura que, al no incluirlos, se afectaron las conclusiones de derecho hechas por el TPI. No obstante, y según discutido anteriormente, un foro hermano de este tribunal resolvió mediante *Sentencia* emitida el 11 de mayo de 2021, la alegación de StoneCold acerca de la fecha de vigencia del contrato y cuantías otorgadas por créditos en los cánones de arrendamiento. Al esto ser materia adjudicada por el Tribunal de Apelaciones, no nos corresponde entrar a resolver el quinto señalamiento de error traído por StoneCold en su recurso de Apelación.

Tras un ponderado examen del expediente ante nos y del derecho aplicable discutido, forzoso es colegir que procedía declarar Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por el

Departamento. Por lo tanto, procede confirmar la determinación sumaria apelada.

**IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

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