

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

AGUSTINE IRIZARRY
RIVERA, BRENDA
NIEVES RIVERA Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
BIENES GANANCIALES
COMPUESTA ENTRE
AMBOS

Demandantes-Apelados

Vs.

JORGE LUIS NIEVES
RUIZ Y LA SUCESIÓN
DE AUREA ESTHER
RIVERA RAMOS
COMPUESTA POR
BRENDA IVETTE
NIEVES RIVERA,
DEBORAH IVETTE
NIEVES RIVERA,
AGNES MILDRED
NIEVES RIVERA,
JORGE LUIS NIEVES
RIVERA y su viudo
JORGE LUIS NIEVES
RUIZ; UTUADO FUEL,
LLC

Demandados-Apelantes

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Bayamón

Sala: 502

Civil. Núm.

BY2020CV02544

Sobre:

INCUMPLIMIENTO
DE CONTRATO Y
DAÑOS Y
PERJUICIOS

KLAN202300495

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard.

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de julio de 2023.

El 7 de junio de 2023, el Sr. Jorge Luis Nieves Ruiz (señor Nieves) y la sucesión de Aurea Esther Rivera Ramos (señora Rivera) compuesta por la Sra. Brenda Ivette Nieves Rivera, la Sra. Deborah Ivette Nieves Rivera, la Sra. Agnes Mildred Nieves Rivera, el Sr. Jorge Luis Nieves Rivera y su viudo Jorge Luis Nieves Ruiz (en conjunto, los apelantes o sucesión Nieves-Rivera) comparecieron ante nos mediante recurso de *Apelación* y solicitaron la revisión de una *Sentencia Sumaria Parcial* que se emitió el 12 de mayo de 2023 y se notificó el 15 de mayo de 2023 por el Tribunal de Primera Instancia,

Sala Superior de Bayamón (TPI). Mediante el aludido dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* que presentó el Sr. Agustine Irizarry Rivera, su esposa, la Sra. Brenda Nieves Rivera (señora Nieves Rivera) y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, los apelados o el matrimonio Irizarry-Nieves) el 29 de agosto de 2022.

Por los fundamentos que expondremos a continuación **confirmamos** el dictamen recurrido.

I.

El 30 de septiembre de 2021, el matrimonio Irizarry-Nieves presentó una *Demanda Enmendada* sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios en contra del señor Nieves, la sucesión Nieves-Rivera y Utuado Fuel, LLC.¹ En esta, alegaron que el 12 de febrero de 2005, otorgaron un *Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra* (el contrato) con el señor Nieves y su fanecida esposa, la señora Rivera, para el alquiler de una estación de gasolina con una estructura destinada para un “mini market” y tres (3) locales comerciales (Torrecillas Gas Station o estación de gasolina) ubicada en Morovis, Puerto Rico. Indicaron que el referido contrato establecía que tanto el término de arrendamiento como su derecho a ejercer la opción de compra sería por un término de quince (15) años a partir del 1 de febrero de 2005 hasta el 1 de febrero de 2020.

Por otro lado, señalaron que el 26 de junio de 2015, el señor Nieves y la señora Rivera presentaron una *Demanda* ante el TPI de Arecibo en el caso Civil Núm. CAC2015-1596 por incumplimiento de contrato y cobro de dinero en su contra. Alegaron que luego de celebrarse el juicio en su fondo, el TPI dictó *Sentencia* declarando No Ha Lugar la *Demanda*. Plantearon que dicha determinación tuvo el efecto de reconocer la vigencia del contrato objeto de esta

¹ Íd., págs. 1-11.

controversia. Asimismo, sostuvieron que el señor Nieves y la señora Rivera no recurrieron en alzada ante el Tribunal de Apelaciones para impugnar dicho dictamen por lo cual éste advino final y firme.

Sin embargo, adujeron que los apelantes, a sabiendas que el contrato estaba vigente, el 21 de agosto del 2019, le vendieron a Utuado Fuel, LLC., mediante una escritura de compraventa, la estación de gasolina. Alegaron que dicho proceder les causó daños, les afectó sus derechos y provocó que los apelantes se apropiaran ilegalmente del beneficio económico de las inversiones y mejoras que estos realizaron en la propiedad, ante la expectativa de que iban a ejercer su derecho a opción de compraventa. Por estos motivos, le solicitaron al TPI que condenara a los apelantes y a Utuado Fuel, LLC al pago de \$4,325,920.00 por concepto de los daños y perjuicios causados por el incumplimiento de contrato, actos intencionales y omisiones culposas, e impusiera costas y honorarios de abogado.

El 3 de noviembre de 2021, el señor Nieves presentó una *Contestación a Demanda Enmendada y Reconvención*.² Cabe precisar que, no discutiremos la reconvención por no ser pertinente al asunto ante nos. Dicho esto, en su alegación responsiva, el señor Nieves negó la mayoría de las alegaciones en su contra. No obstante, afirmó que había una relación contractual entre las partes que se formalizó mediante el *Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra*. Por otra parte, aseguró que no se pactó, formalizó ni se configuró un derecho de opción de compra por falta de causa en el contrato de arrendamiento. Sin embargo, hizo referencia a dos cláusulas del contrato en las cuales se estipulaba el precio y el término para ejercer la opción. En cuanto a ello, aclaró que, aparte de las dos cláusulas antes expuestas, lo único que se acordó sobre la opción a compra fue que no podía ejercitarse durante los primeros

² Íd., págs. 12-27.

cuatro (4) años del contrato y, por ende, el término para ejercer la opción quedó reducido a once (11) años.

Sostuvo, en la alternativa, que de existir el derecho de opción de compra a favor de los apelados, este era accesorio al contrato de arrendamiento, por lo que su existencia quedó condicionada a la existencia de este último. Así pues, razonó que, si se terminaba el contrato de arrendamiento, se extinguía el derecho de opción de compra. Ahora bien, en cuanto a la venta del Torrecillas Gas Station argumentó que esta fue legal y en pleno ejercicio de sus derechos dominicales, ya que en el contrato no existía cláusula alguna que prohibiera o limitara su derecho de enajenación sobre el inmueble objeto del contrato y tampoco un derecho de tanteo o derecho preferencial de adquisición a favor de los apelados. De igual forma, planteó que, al venderse la propiedad inmueble a Utuado Fuel, LLC, esta última se subrogó en sus derechos como dueño del inmueble y al no estar inscrito el arrendamiento en el Registro de la Propiedad no quedaban obligados a ello.

Por otro lado, indicó que en la *Sentencia* que dictó el TPI en el caso Civil Núm. CAC2015-1596, en nada afectó, limitó, o modificó los derechos dominicales de los apelantes. Por último, afirmó que las mejoras que se realizaron por el matrimonio Irizarry-Nieves en el inmueble, quedaron para el beneficio de los apelantes y que los accesorios, mobiliario y equipos que los apelados adquirieron e instalaron en la estación de gasolina, fueron retirados o vendidos por éstos en o antes de la entrega de la posesión del aludido inmueble. Por todas las razones antes expuestas, concluyó que no incurrió en incumplimiento de contrato al venderle la propiedad objeto de esta controversia a Utuado Fuel, LLC.

Posteriormente, el 29 de agosto de 2022, los apelados presentaron una *Solicitud de Sentencia Sumaria*.³ En primer lugar, enumeraron veinticinco (25) hechos que, a su juicio, no estaban en controversia. Estos leen como sigue:

1. Para el 12 de febrero de 2005, la Parte Demandada, Sr. Jorge Luis Nieves Ruiz y Sra. Aurea Esther Rivera Ramos, que posteriormente se convirtió en la Sucesión de Aurea Esther Rivera Ramos (y en adelante identificada como la Parte Demandada), figuraban como dueños en pleno dominio de la siguiente propiedad:

“Puesto de Gasolina, ubicado en solar de DOS MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y CUATRO METROS CUADRADOS (2,344 m.c) en la Carretera 155, kilómetro 51, hectómetro 3 del Barrio Torrecillas de Morovis, Puerto Rico 00634, conocida como “Torrecillas Gas Station. Contiene una estructura destinada a “Mini Market.”

2. La propiedad antes descrita (en adelante, *la Propiedad*), consiste del solar de (2,344 m.c.) y una edificación que contiene una estación de gasolina “Torrecillas Gas Station” con una estructura destinada a “Mini Market” y tres (3) locales comerciales.

3. La Parte Demandante, Sr. Agustine Irizarry Rivera y Sra. Brenda Nieves Rivera y la Parte Demandada, el 12 de febrero de 2005 otorgaron un “*Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra*” (en adelante, *el Contrato*), sobre la propiedad antes descrita (Véase, Anejo 1).

4. El “*Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra*” no fue inscrito en el Registro de la Propiedad.

5. El 14 de diciembre de 2006, las partes enmendaron *el Contrato* mediante un “*Adendum Explicativo del Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra Firmado el 12 de febrero de 2005*” (Anejo 2). Determinación de hecho número 16 de la Sentencia en el caso Civil Núm. CAC2015-1596.

6. Las CLAÚSULAS Y CONDICIONES del *Contrato* se dividen en dos (2) partes. La primera parte está relacionada a un Contrato de ARRENDAMIENTO de la propiedad y la segunda parte está relacionada a un Contrato de OPCIÓN DE COMPRA sobre la propiedad. Determinación de hecho número 8 de la Sentencia en el caso Civil Núm. CAC2015-1596.

7. La cláusula DOS, referente al Contrato de ARRENDAMIENTO de *la Propiedad*, establece que el término del ARRENDAMIENTO es de quince (15) años a partir del 1 de febrero de 2005, pudiendo ser renovado por quince (15) años adicionales. Determinación de

³ Íd., págs. 28-35.

hecho número 9 de la Sentencia en el caso Civil Núm. CAC2015-1596.

8. Conforme a la cláusula DOS del contrato de ARRENDAMIENTO, los aquí demandantes tenían derecho a permanecer en arrendamiento con el uso y disfrute de *la Propiedad*, desde el 1 de febrero de 2005, hasta el 1 de febrero de 2020.

9. En la parte del contrato referente a la OPCION DE COMPRA de *la Propiedad*, se estableció un precio de opción de dos millones de dólares (\$2,000,000.00) y se dejó la forma de pago a discusión entre las partes. Determinación de hecho número 12 de la Sentencia en el caso Civil Núm. CAC2015-1596.

10. El plazo para la Parte Demandante ejercer la OPCIÓN DE COMPRA de *la Propiedad* era el mismo término de quince (15) años del Contrato de ARRENDAMIENTO. Determinación de hecho número 13 de la Sentencia en el caso Civil Núm. CAC2015-1596.

11. El plazo que tenían los aquí demandantes, Sr. Agustine Irizarry Rivera y Sra. Brenda Nieves Rivera, para ejercer su derecho exclusivo de OPCIÓN DE COMPRA de *la Propiedad* vencía el 1 de febrero de 2020.

12. El 26 de junio de 2015 la Parte Demandada radicó en el Tribunal de Arecibo una demanda por *Incumplimiento de Contrato y Cobro de Dinero* contra los aquí demandantes, Sr. Agustine Irizarry Rivera y Sra. Brenda Nieves Rivera, caso número CAC2015-1596, donde solicitaron como remedio se declare roto y disuelto el *Contrato de Arrendamiento y Opción a Compra*, por incumplimiento de contrato, y el pago del dinero adeudado. (Véase entrada SUMAC número 1).

13. Luego de celebrarse el juicio en su fondo, la Juez Yelitza Trinidad Martín del Tribunal de Arecibo dictó Sentencia el 10 de julio de 2019, declarando NO HA LUGAR la referida demanda por *Incumplimiento de Contrato y Cobro de Dinero* contra el Sr. Agustine Irizarry Rivera y su esposa Sra. Brenda Nieves Rivera (Anejo 3).

14. La Sentencia declarando NO HA LUGAR la referida demanda fue notificada a las partes, cuyo archivo en autos de copia de la notificación de la Sentencia se realizó el 19 de julio de 2019 y la misma no fue revisada en el Tribunal Apelativo por los aquí demandados, Sr. Jorge Luis Nieves Ruiz y Sra. Aurea Esther Rivera Ramos (Sucesión de Aurea Esther Rivera Ramos), convirtiéndose en una sentencia final y firme a partir del 18 de agosto de 2019 (Anejo 4).

15. Con la Sentencia del Tribunal de Arecibo, el "*Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra*" otorgado entre las partes continuó su vigencia y en su consecuencia, tanto el término del arrendamiento, como el plazo para la Parte Demandante ejercer el

derecho exclusivo a la OPCIÓN DE COMPRA de *la Propiedad* vencían el 1 de febrero de 2020.

16. La Parte Demandada, luego de haber sido notificada de la Sentencia en su contra desde el 19 de julio de 2019 y con conocimiento de que el término del ARRENDAMIENTO y el plazo para ejercer la OPCIÓN DE COMPRA sobre *la Propiedad* vencía el 1 de febrero de 2020, procedieron a vender *la Propiedad* a la Parte Co-Demandada, UTUADO FUEL, LLC, el 21 de agosto de 2019.

17. La Parte Demandada vendió *la Propiedad* a la Parte Co-Demandada, UTUADO FUEL, LLC, mediante Escritura de Compraventa número veintiuno (21) del 21 de agosto de 2019, otorgada ante el Notario, Lcdo. Orlando R. González Hernández (Anejo 5).

18. En la Escritura de Compraventa número veintiuno (21) no se reconoció el contrato de alquiler de *la Propiedad* que le daba el derecho a la Parte Demandante de permanecer en arrendamiento con el uso y disfrute de *la Propiedad* hasta el 1 de febrero de 2020, ni se le reconoció su derecho exclusivo de OPCIÓN DE COMPRA de *la Propiedad* cuyo plazo vencía el 1 de febrero de 2020.

19. El 21 de agosto de 2019, la Parte Demandada y la Parte Co Demandada, Utuado Fuel LLC, también otorgaron la Escritura Número (22) de Hipoteca en Garantía de Pagaré otorgada el 21 de agosto de 2019 ante el Notario, Lcdo. Orlando R. González Hernández (Anejo 6).

20. Mediante la referida Escritura Número (22) se estableció el valor del pagaré en \$1,000,000.00 con vencimiento a su presentación, figurando como tenedores del mismo la Parte Demandada.

21. Cuando la Parte Demandada vendió *la Propiedad* a la Parte Co-Demandada, se encontraba vigente el “*Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra*”, en virtud de la Sentencia del 10 de julio de 2019, del Tribunal de Arecibo.

22. El 23 de agosto de 2019, la Parte Co-Demandada UTUADO FUEL, LLC, por conducto del Lcdo. Orlando R. González Hernández, cursó un requerimiento extrajudicial a la Parte Demandante, Sr. Agustine Irizarry Rivera y Sra. Brenda Nieves Rivera, donde le requieren la entrega y desalojo de *la Propiedad* en 10 días (Anejo 7).

23. El 31 de octubre de 2019 el Tribunal de Ciales, para Morovis, en el caso número MV2019-CV00121, sobre DESAHUCIO, dictó Sentencia ordenando a la Parte Demandante, Sr. Agustine Irizarry Rivera y Sra. Brenda Nieves Rivera, a desalojar la Propiedad para el 10 de noviembre de 2019.

24. Con la compraventa de *la Propiedad* entre la Parte Demandada y la Parte Co-Demandada, UTUADO FUEL, LLC, se dejó sin efecto el “*Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra*” antes de su vencimiento.

25. La compraventa de *la Propiedad* llevada a cabo entre la Parte Demandada y la Parte Co- Demandada, impidió a la Parte Demandante ejercer su derecho exclusivo a la OPCIÓN DE COMPRA de *la Propiedad* en el plazo establecido en el “*Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra*”.

Así pues, sostuvieron que, ante la inexistencia de hechos esenciales y pertinentes en controversia, restaba determinar, como cuestión de derecho, si la venta de la estación de gasolina que se efectuó el 21 de agosto de 2019, mediante la Escritura de Compraventa Núm. 21, violó el *Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra* que se otorgó el 12 de febrero de 2005 entre los apelados y el señor Nieves y su fenecida esposa, la señora Rivera. En cuanto a este particular, sostuvieron que el referido contrato era válido y no contenía cláusulas contrarias a la ley, moral y orden público, por ende, las obligaciones que se desprendían de este tenían fuerza de ley entre las partes contratantes. Recalaron que la otorgación de la Escritura de Compraventa Núm. 21 interfirió con su derecho a permanecer en arrendamiento de la propiedad y con su derecho exclusivo de opción de compra, cuyo plazo vencía el 1 de febrero de 2020. A tales efectos, insistieron que dicha venta constituyó en un incumplimiento del *Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra*.

Por su parte, el 20 de diciembre de 2022, los apelantes presentaron una *Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria* [...].⁴ En esta, desglosaron los hechos medulares que consideraban que estaban en controversia y los que no. Específicamente, en cuanto a las determinaciones de hechos que presentó la parte apelada en su solicitud de sentencia sumaria en cuanto al caso Civil Núm. CAC2015-1596 que se dilucidó ante el TPI de Arecibo, argumentó

⁴ Íd., págs. 81-97.

que eran inadmisibles puesto que presuntamente la sentencia emitida en dicho caso era nula por falta de parte indispensable. En cuanto a ello, plantearon que la posesión de la estación de gasolina y su operación, durante los quince (15) años del término del contrato objeto de esta controversia la mantuvo la corporación Irizarry Nieves & Hijos Corp. Ante ello, concluyeron que el contrato suscrito entre las partes le fue cedido a dicha corporación y, en consecuencia, la parte apelada no tenía legitimación activa para reclamar indemnizaciones por daños o incumplimiento de contrato. Añadieron que el contrato prohibía la cesión, traspaso o subarrendamiento de la propiedad y por dicha razón, los apelados incurrieron en incumplimiento de contrato.

Luego de evaluados los escritos de ambas partes, el 12 de mayo de 2023, el TPI emitió una *Sentencia Parcial* que se notificó el 15 de mayo de 2023.⁵ Mediante el aludido dictamen, el TPI declaró Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* que presentó el matrimonio Irizarry-Nieves el 29 de agosto de 2022 y, en lo pertinente, realizó las siguientes conclusiones a base de las doctrinas sobre parte indispensable, cosa juzgada y sentencia sumaria:

[...]

Según alegan los esposos Irizarry-Nieves y este tribunal entiende de manera correcta, de los hechos no hay duda de que el “Contrato de Arrendamiento y Opción a Compra” tenía vigencia de 15 años, tanto en el arrendamiento como en la opción, o sea, de febrero de 2005 hasta febrero de 2020. La Sucesión y el señor Nieves vendieron el inmueble el 21 de agosto de 2019, o sea, aproximadamente 6 meses antes de que venciera el término del arrendamiento y la opción. También, alegan que esto o algo parecido fue resuelto por el Tribunal de Primera Instancia de Arecibo, en una sentencia emitida el 10 de julio de 2019, en el caso CAC2015-1596 [...]. Mediante dicha sentencia, el TPI de Arecibo resolvió, entre varias cosas, que el “Contrato de arrendamiento y opción de compra” era válido y que los ahora demandantes no lo habían violado.

⁵ Íd., pág. 412-421.

[...]

Por su parte, los demandados, sin mucha prueba a su favor, alegan que en la sentencia falta parte indispensable y que la sentencia emitida en el tribunal de Arecibo es inválida, porque también faltaba parte indispensable, la empresa Irizarry-Nieves & Hijos, Corp. Luego de examinar la prueba presentada por ambas partes, podemos resolver fácilmente que no existe falta de parte indispensable, ni en el pleito anterior ni en el presente. Los demandados alegan que los esposos Irizarry-Nieves le cedieron el contrato de alquiler a Irizarry-Nieves & Hijos, Corp. Ello, porque los demandantes lo admitieron y porque de la prueba surge que era esta empresa la que emitía los cheques de pago de alquiler y fue quién realizó las mejoras. Sin embargo, luego de examinar la prueba presentada queda claro que no existe falta de parte indispensable. [...] Irizarry-Nieves & Hijos, tan solo administra la gasolinera, o sea, que los esposos Irizarry-Nieves manejaban la gasolinera a través de su corporación, no de ellos como persona, no que estos cedieron el alquiler a esta empresa. Pero, incluso, si los demandantes hubiesen cedido el alquiler y derecho a opción Irizarry Nieves & Hijos, Corp., queda claro que la empresa era manejada por los dos demandantes y que realmente estos eran los que se lucraban de la gasolinera y de los contratos suscritos. [...] Por lo anterior, podemos resolver que no falta parte indispensable en ninguno de los dos pleitos, pues comparecieron a los dos pleitos las personas que son dueños y se lucraban de Irizarry Nieves & Hijos, Corp. y son las mismas que demandan ahora y que fueron demandados en el pleito anterior.

[...] Pero, en lo esencial que se nos pide revisar, en parte, ahora fue lo que el Tribunal de Primera Instancia de Arecibo tuvo ante su consideración, la validez del “Contrato de arrendamiento y opción a compra” entonces debemos resolver que esto es cosa juzgada en su vertiente de impedimento colateral. Entonces, también, debemos resolver que el contrato tenía la vigencia que expresaba, 15 años y que vencía el 1 de febrero de 2020. Igualmente, debemos resolver que los demandados violaron el mismo, al vender el inmueble antes de la fecha de su extensión.

Inconforme con este dictamen, el 7 de junio de 2023, los apelantes presentaron el recurso de epigrafe y formularon los siguientes señalamientos de error:

Primer Error: Cometió error el TPI al concluir que la parte demandante apelada no cedió el contrato de arrendamiento y opción de compra suscrito entre las partes a la corporación, Irizarry Nieves & Hijos, Corp.

Segundo Error: Cometió error el TPI al aplicar la doctrina de cosa juzgada en cuanto a las determinaciones de hechos relacionados en la

sentencia dictada el 10 de julio de 2019, en el caso civil número CAC2015-1596 por el TPI, Sala de Arecibo.

Tercer Error: Cometió error el TPI al determinar que los demandados, al vender la propiedad, violaron el contrato de arrendamiento y opción de compra suscrito el 12 de febrero de 2005.

Atendido el recurso, el 13 de junio de 2023, emitimos una *Resolución* concediéndole a la parte apelada hasta el 10 de julio de 2023 para presentar su alegato en oposición. Oportunamente, la parte apelada presentó *Alegato en Oposición a Apelación* y negó que el TPI cometiera los errores que los apelantes les imputó.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes procedemos a resolver. Veamos.

II.

-A-

En esencia, el principio rector de las Reglas de Procedimiento Civil es proveerle a las partes envueltas en un pleito legal, una solución justa, rápida y económica en todo procedimiento. Regla 1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.1. El mecanismo de sentencia sumaria provisto en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, hace viable este objetivo en aquellos casos en que surja de forma clara que no existen controversias materiales de hechos que requieren ventilarse en un juicio plenario y el derecho así lo permita.

Conforme a la Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, *supra*, se dictará sentencia sumaria “si las alegaciones, deposiciones, contestaciones e interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente, y, además, si el derecho aplicable así lo justifica”. A estos efectos, el foro judicial tiene la potestad para disponer de asuntos pendientes sin la necesidad de celebrar un juicio, esto debido a que lo que restaría sería aplicar el derecho a los

hechos no controvertidos. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012).

Es menester destacar, que solo procede dictar sentencia sumaria cuando surge claramente que el promovido no puede prevalecer y que el Tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, pág. 299. Por lo tanto, no procede dictar sentencia sumaria cuando no existe una clara certeza sobre todos los hechos materiales en la controversia. Íd. Aun así, “[c]ualquier duda no es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 214 (2010). Tiene que ser una duda que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. Íd. En reiteradas ocasiones, el Tribunal Supremo ha establecido que se considera como un hecho esencial y pertinente, aquel que “puede afectar el resultado de la reclamación acorde con el derecho sustantivo aplicable”. Íd., pág. 213. Dicho esto, para que proceda una moción de sentencia sumaria no tan solo se requiere que haya una inexistencia de hechos en controversia, sino que también la sentencia que dicte el foro judicial tiene que proceder conforme al derecho sustantivo aplicable.

En particular, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, *supra*, permite que cualquier parte presente una moción, basada en declaraciones juradas, o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación. Al solicitar dicho remedio, la parte que promueve la sentencia sumaria “deberá establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material, o sea,

sobre ningún componente de la causa de acción”. *Municipio de Añasco v. ASES et al.*, 188 DPR 307, 310 (2013).

Por otro lado, la parte que se opone a la sentencia sumaria no puede tomar una actitud pasiva y descansar en las aseveraciones o negaciones consignadas en su alegación. *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664, 677 (2018). Por el contrario, esa persona viene obligada a enfrentar la moción de su adversario de forma tan detallada y específica como lo ha hecho el promovente en su solicitud puesto que, si incumple con lo antes mencionado corre el riesgo de que se dicte sentencia es su contra. *SLG Zapata- Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 432 (2013). Específicamente, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, expone los criterios que debe cumplir la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria. Al amparo de dicha regla, la oposición a la solicitud de sentencia sumaria el promovido debe, como parte de su carga desglosar los hechos sobre los que aduce que no existe controversia, y, además para cada uno de ellos debe especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya.

Ahora bien, según dispone el caso de *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, *supra*, pág. 300 citando a: *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 280-281 (1990), “al evaluar una moción de sentencia sumaria, los jueces no están limitados por los hechos o documentos que se aduzcan en la solicitud, sino que deben considerar todos los documentos en autos, sean o no parte de la solicitud de sentencia sumaria de los cuales surjan admisiones hechas por las partes”.

En síntesis, no procede dictar sentencia sumaria cuando: (1) existen hechos materiales y esenciales en controversia; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la

moción de sentencia sumaria una controversia real sobre algún hecho material y esencial; (4) como cuestión de derecho no procede. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra et al.*, 186 DPR 713, 757 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*, pág. 217. Además, no se debe adjudicar un caso sumariamente cuando existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor credibilidad es esencial y está en disputa. *Íd.* pág. 219.

Finalmente, conforme a *Verá v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334-335 (2004) este Foro Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria. Sin embargo, el Tribunal Supremo especifica que, al revisar la determinación de primera instancia sólo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el TPI. *Íd.* Lo anterior, debido a que “las partes no pueden añadir en apelación *exhibits*, deposiciones o *affidávits* que no fueron presentadas oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo”. *Íd.* Además, sólo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Íd.* Es decir, no podemos adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa, ya que esta tarea le corresponde al Tribunal de Primera Instancia. *Íd.*

Por otro lado, en *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 118 (2015), el Tribunal Supremo estableció que al revisar una determinación del foro primario en la que se concedió o denegó una moción de sentencia sumaria debemos: (1) examinar de *novo* el expediente; (2) revisar que la moción de sentencia sumaria y su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y con los discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. J. Montalvo*, *supra*; (3) en el caso de una revisión de

una sentencia dictada sumariamente, debemos revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia, y de haberlos, exponer concretamente cuáles están en controversia y cuáles no; y (4) de encontrar que los hechos materiales no están en controversia, debemos revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho. *Rivera Matos, et al. v. Triple-S et al.*, 204 DPR 1010, 1025 (2020).

-B-

Las obligaciones surgen de la ley, los contratos, cuasicontratos y de cualquier otra acción u omisión en la cual medie culpa o negligencia. Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 2992.⁶ Aquellas obligaciones derivadas de un contrato tendrán fuerza de ley para las partes, y deberán cumplirse según se hayan delimitado; *pacta sunt servanda*. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 2994. Los contratos son negocios jurídicos que existen desde que concurren los requisitos de consentimiento, objeto y causa. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3391. Una vez las partes consienten en obligarse a cumplir determinadas prestaciones, surge el contrato. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3371; *Amador v. Conc. Igl. Univ. De Jesucristo*, 150 DPR 571, 581-582 (2000).

En tal sentido, una vez perfeccionado el contrato, las partes se obligan no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza estén conformes con la buena fe, el uso y la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3375. Consecuentemente, los tribunales no podemos relevar a una parte de cumplir con el contrato cuando éste

⁶ El Código Civil de 1930 fue derogado por la Ley 55-2020, conocida como el Código Civil de Puerto Rico de 2020. Sin embargo, para propósitos de la adjudicación de este caso estaremos citando el Código Civil derogado, el cual estaba vigente al momento en que contrataron las partes.

es legal y válido y no contiene vicio alguno. *Mercado, Quilichini v. U.C.P.R.*, 143 DPR 610, 627 (1997).

En lo concerniente al caso ante nos, el contrato de opción a compra es “el convenio por el cual una parte (llamada concedente, promitente u optatario) concede a la otra (llamada optante), por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad, que se deja exclusivamente a su arbitrio, de decidir respecto a la celebración de un contrato principal.” *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 246 (2002) citando a: *Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador*, 123 DPR 571 (1989). Los elementos esenciales de este tipo de contrato son los siguientes: (1) el optante tiene la facultad de decidir unilateralmente si celebrará el contrato principal (la compra y venta) sin ninguna obligación de su parte; (2) dicha concesión es exclusiva; (3) se establece un plazo para ejercitar la opción, y, por último, (4) la única condición es la voluntad del optante. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 722 (2001).

A tono con estos elementos, el Tribunal Supremo ha expresado que: “[a] pesar de ser un contrato consensual, la opción de compra es un contrato unilateral, porque el optante no está obligado a comprar, contrario al caso del promitente que sí está obligado a venderle al primero, si aquél así lo decide.” *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, supra, pág. 722. Así pues, **el optatario viene obligado a no incurrir en actuaciones voluntarias, negligentes o dolosas que frustren la facultad que le asiste al optante mientras el plazo para ejercer el derecho de opción está vigente.** (Énfasis suplido) *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, supra, pág. 250. De incurrir en alguna de las actuaciones antes descritas, el prominente “incurrirá en responsabilidad contractual y el optante perjudicado podrá interponer una acción indemnizatoria contra el concedente que frustró o perjudicó el ejercicio de la facultad de optar”. Íd.

Finalmente, cabe resaltar que el contrato de opción por ser de naturaleza transitoria puede ser principal o un pacto accesorio a otro, como, por ejemplo, a un contrato de compraventa, sociedad, financiamiento, arrendamiento de cosas y servicios. Íd., pág. 246-247 citando a: *Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador* y J. Torres Lana, *Contrato y Derecho de Opción*, 2da ed., Madrid, Ed. Trivium, 1987, pág. 98.

-C-

El Artículo 1204 del Código Civil, 31 LPRA sec. ant. 3343, regulaba lo concerniente a la defensa de cosa juzgada, el cual establecía lo siguiente:

[...]

Contra la presunción de que la cosa juzgada es verdad, sólo será eficaz la sentencia ganada en juicio de revisión.

Para que la presunción de cosa juzgada surta efecto en otro juicio, es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada, concorra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron.

En las cuestiones relativas al estado civil de las personas y en las de validez o nulidad de las disposiciones testamentarias, la presunción de cosa juzgada es eficaz contra terceros, aunque no hubiesen litigado.

Se entiende que hay identidad de personas siempre que los litigantes del segundo pleito sean causahabientes de los que contendieron en el pleito anterior, o estén unidos a ellos por vínculos de solidaridad o por los que establece la indivisibilidad de las prestaciones entre los que tienen derecho a exigir las u obligación de satisfacerlas.

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. Transcribe*, 186 DPR 263, 273-274 (2012). Así pues, esta defensa tiene el efecto de evitar que

se relitiguen asuntos que fueron o que pudieron litigarse y adjudicarse en el pleito anterior. *Parrilla v. Rodríguez*, 163 DPR 263, 268 (2004). Según el Artículo 1204 del Código Civil, *supra*, “la presunción de cosa juzgada sólo tendrá efecto si existe la más perfecta identidad de las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron”. *Presidential v. Transcribe*, *supra*, pág. 274. Es decir, el efecto fatal 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. *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.*, 175 DPR 139,151 (2008).

Ahora bien, nuestra Más Alta Curia también ha reconocido la figura jurídica del impedimento colateral por sentencia como una modalidad de la doctrina de cosa juzgada. *Íd.*, pág. 276. Al igual que la doctrina de cosa juzgada, el propósito de esta figura es promover la economía procesal y judicial. *Íd.* Además, persigue amparar a los ciudadanos del acoso que necesariamente conlleva litigar en más de una ocasión hechos ya adjudicados. *P.R. Wire Prod. v. Crespo & Assoc.*, *supra*, págs. 152-153. **En particular, la doctrina de 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, aunque estén implicadas causas de acción distintas**”. (Énfasis suplido) *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 DPR 753, 762 (1981).

Por último, es menester señalar que la doctrina de impedimento colateral por sentencia no aplica cuando la parte contra la cual se interpone (1) no ha tenido la oportunidad de litigar previamente el asunto y (2) cuando no ha resultado ser la parte perdedora en un litigio anterior. *Benítez et al. v. Vargas et al.*, 184 DPR 210,225-226 (2012). Asimismo, no procede la aplicación de este

concepto en asuntos que pudieron ser litigados y determinados en el primer caso y no lo fueron, sino que su aplicación se limita a aquellas cuestiones que, en efecto, fueron litigadas y adjudicadas.

Íd.

III.

En el presente recurso, los apelantes impugnaron una *Sentencia Sumaria Parcial* que el TPI dictó el 12 de mayo de 2023 y notificó el 15 de mayo de 2023 declarando Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* que presentaron los apelados. Específicamente, en su primer señalamiento de error, los apelantes argumentaron que el TPI erró al concluir que los apelados no habían cedido el contrato de arrendamiento y opción de compra, suscrito entre las partes, a la corporación Irizarry Nieves & Hijos, Corp. Por otro lado, en su segundo señalamiento de error, los apelantes sostuvieron que el TPI erró al aplicar la doctrina de cosa juzgada en cuanto a las determinaciones de hechos que formuló el TPI de Arecibo en su *Sentencia* del 19 de julio de 2019 en el caso Civil Núm. CAC2015-1596. Por último, impugnaron la determinación del TPI de que al vender la propiedad objeto de esta controversia, los apelantes violaron el contrato de arrendamiento y opción de compra suscrito entre las partes el 12 de febrero de 2005.

Previo a discutir los señalamientos de error antes reseñados, cabe precisar que, al momento de revisar la concesión de una solicitud de sentencia sumaria, nos encontramos en la misma posición que el TPI. Así pues, en primer lugar, debemos evaluar si al presentar la solicitud de sentencia sumaria y su oposición las partes cumplieron con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, y con lo dispuesto en *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*. Al evaluar los escritos presentados por las partes resolvemos que, en esencia, ambas cumplieron con los referidos requisitos. Es decir, el matrimonio

Irizary-Nieves presentó un listado en párrafos enumerados de los hechos que considera no están en controversia y especificó la página o párrafo de la prueba en que se apoya. De igual forma, los apelados presentaron la cita de los párrafos que entendieron que estaba en controversia y para cada uno detalló la prueba que lo sustenta. Resuelto lo anterior, nos corresponde evaluar si existen hechos materiales en controversia que nos impidan dictar sentencia sumaria. *Veamos.*

Para el año 2005, el señor Nieves y la señora Rivera figuraban como dueños en pleno dominio de un solar de 2,344 metros cuadrados que contenía una estación de gasolina, una estructura destinada a “Mini Market” y tres (3) locales comerciales. Posteriormente, el 12 de febrero de 2005, estos últimos y los apelados suscribieron un “*Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra*” sobre la propiedad antes descrita. Dicho contrato no fue inscrito en el Registro de la Propiedad. El 14 de diciembre de 2006, el contrato se enmendó mediante un *Adendum Explicativo del Contrato* con el fin de enmendar las cláusulas cuatro (4), cinco (5), y trece (13) del contrato.⁷

El contrato antes mencionado se divide en dos (2) partes, a saber, la primera está relacionada a un contrato de arrendamiento y la segunda parte está relacionada a un contrato de opción a

⁷ La cláusula cuatro (4) se enmendó con el fin de establecer que el Sr. Augustine Irizary se encargaría del mantenimiento y reparaciones de la estructura y los equipos. La cláusula cinco (5) se enmendó para que estipulara lo siguiente:

Las reparaciones mayores a la estructura, tanques de gasolina, y la sustitución de los equipos tales como neveras, sistema de aire acondicionado, bombas de gasolina y planta eléctrica por daños permanentes que no permitan su uso, es responsabilidad del Sr. Jorge Nieves Ruiz, propietario de la estación de gasolina, para que permita el uso adecuado de las operaciones de la gasolinera. Todo el equipo comprado por el Sr. Augustine Irizary es de su propiedad y no de la gasolinera”.

Por último, la cláusula trece (13) se enmendó para que leyera como sigue: “Préstamo Hipotecario en RG Premire Bank, cuenta número 16-00-36-45-07, cuyo balance asciende a \$536,920.89 es la compra del negocio en marcha (entiéndase la Llave). Cualquier transacción sobre el negocio tiene que ser aprobada por el Sr. Jorge Nieves Ruiz”.

compra de la propiedad. En su cláusula dos (2), se estipula que el término de arrendamiento sería por el término de quince (15) años retroactivo al 1 de febrero de 2005, el cual podía ser renovado por quince (15) años más bajo los mismos o diferentes términos. Dicho de otra forma, los apelados tendrían desde el 1 de febrero de 2005 hasta el 1 de febrero de 2020 para permanecer en arrendamiento. Por otro lado, en la parte del contrato referente a la opción de compra de la propiedad, la cláusula diez (10) de este, establece que el precio de opción sería de dos millones de dólares (\$2,000,000.00) y la forma de pago sería a discusión entre las partes. Ahora bien, conforme a la cláusula once (11), el plazo para ejercer la opción a compra es el mismo que el del contrato de arrendamiento, a saber, quince (15) años. Dicho lo anterior, el plazo para ejercer la opción a compra vencía el 1 de febrero de 2020.

El 26 de junio de 2015, el señor Nieves y la señora Rivera radicaron ante el TPI de Arecibo una *Demanda* sobre incumplimiento de contrato y cobro de dinero en contra del matrimonio Irizarry-Nieves en el caso Civil núm. CAC2015-1596. Particularmente, mediante esta *Demanda* le solicitaron al TPI que declarara roto y disuelto el contrato objeto de esta controversia, que los apelados le devolvieran la propiedad en las mismas condiciones en las que se les entregó y reclamaron el pago de una supuesta deuda. Luego de celebrarse el juicio en su fondo, el TPI dictó una *Sentencia* el 10 de julio de 2019 la cual fue notificada el 19 de julio de 2019. Mediante el aludido dictamen, el TPI declaró No Ha Lugar la referida *Demanda*. El señor Nieves y la señora Rivera no recurrieron en alzada ante el Tribunal de Apelaciones impugnando dicho dictamen y, por ende, este advino final y firme el 18 de agosto de 2019.

Tras haber pasado únicamente tres (3) días desde que la *Sentencia* antes descrita adviniera final y firme y previo a que el

término del arrendamiento y opción a compra venciera el 1 de febrero del 2020, el 21 de agosto de 2019, el señor Nieves y la señora Rivera le vendieron a Utuado Fuel, LLC. la propiedad objeto de esta controversia mediante la Escritura de Compraventa Núm. 21 que fue otorgada por el Notario, Lcdo. Orlando R. González Hernández. En esta escritura no se reconoció el derecho de arrendamiento ni el derecho de opción a compra que tenían los apelados sobre la propiedad que se vendió. Así pues, la precitada compraventa dejó sin efecto el “*Contrato de Arrendamiento y Opción de Compra*” antes de su vencimiento. Unos días después de que se efectuó la compraventa antes descrita, a saber, el 23 de agosto de 2019, se le cursó a los apelados un requerimiento extrajudicial exigiéndole que entregara y desalojara la propiedad. Luego, el 31 de octubre de 2019, el TPI de Ciales en el caso Civil Núm. MV2019CV00121 sobre desahucio, dictó *Sentencia* ordenándole a los apelados a desalojar la propiedad para el 10 de noviembre de 2019. Todo lo antes expuesto le impidió a la parte apelada a ejercer su derecho exclusivo a la opción de compra de la propiedad.

Tras haber revisado la totalidad del expediente, evaluados los argumentos de ambas partes y aquilatada la prueba documental que obra del expediente, concluimos que no existen hechos sustanciales en controversia que impidan dictar sentencia sumaria. Por ende, nos resta determinar lo siguiente: (1) si en efecto se le cedió el contrato de arrendamiento y opción a compra que suscribieron las partes de esta controversia a la corporación Irizarry Nieves & Hijos, Corp.; (2) si es de aplicación la doctrina de cosa juzgada en cuanto a las determinaciones de hechos que realizó la parte apelada que se adjudicaron en la *Sentencia* que dictó el TPI de Arecibo el 10 de julio de 2019 en el caso Civil Núm. CAC2015-1596; y, por último, (3) si los apelantes violaron el “*Contrato de*

Arrendamiento y Opción de Compra” objeto de esta controversia al vender la propiedad.

En su primer señalamiento de error, como mencionamos previamente, los apelantes argumentaron que el TPI erró al concluir que los apelados no habían cedido el contrato de arrendamiento y opción de compra, suscrito entre las partes, a la corporación Irizarry Nieves & Hijos, Corp. Para apoyar su contención, indicaron que el matrimonio Irizarry-Nieves no operó la estación de gasolina durante el término del contrato objeto de esta controversia, sino que desde el 2005, la corporación Irizarry Nieves & Hijos, Corp., desde su incorporación, era la que llevaba operando la estación de gasolina. Sostuvieron que dicha corporación era la que pagaba la renta, pagaba las patentes, cubría los gastos de operación, compraba y vendía combustible, rendía planillas de contribución por ingresos de la estación de gasolina y tenía su propia cuenta de cheques. Por estos motivos, razonaron que a pesar de que no medió un documento a los efectos de cederle el contrato a la corporación antes expuesta, se constituyó una cesión de facto del contrato. No le asiste la razón. *Veamos.*

Del certificado de incorporación que obra del expediente, se desprende que la fecha de incorporación de la corporación antes descrita fue el 29 de marzo de 2005 y que los incorporadores de ésta eran el Sr. Augustine Irizarry Rivera y la Sra. Brenda Nieves Rivera, los apelados del presente caso. Lo antes expuesto se sustenta por el testimonio que ofreció la señora Nieves Rivera en su deposición. Específicamente, la señora Nieves expresó lo siguiente⁸:

R: El certificado está firmado por mi esposo, Augustine Irizarry, y por mí.

P: ¿El certificado de qué?

R: De incorporación.

⁸ Véase, págs. 23 y 24 de la *Toma de Deposition de la Sra. Brenda Nieves Rivera*, líneas 11-25 y línea 1 de la pág. 24.

P: ¿De qué corporación en particular?

R: Irizarry Nieves & Hijos

P: ¿Y en qué fecha fue eso?

R: Esto fue...el ponente dice: "29 de marzo de 2005"

P: Dice: "29 de marzo de 2005"

R: Y el ponche dice: "5 de marzo..." No, "marzo 31 de 2005"

P: De manera que, en virtud de ese certificado que usted está examinando, ¿usted y su esposo incorporaron esa corporación?

R: Sí

De la certificación antes mencionada también surge que la corporación se creó con el único fin de operar la estación de gasolina. Sin embargo, ello no significaba que se le había cedido el contrato de arrendamiento y opción a compra a la corporación Irizarry Nieves & Hijos, Corp. Tampoco existía un documento a estos efectos. Consonó a esto, la señora Nieves expresó lo siguiente en su deposición:

P: Pero debo entender, por lo que usted me dice, que era la corporación la que operaba la estación, no usted o el señor Augustine, ¿cierto?

R: A lo que yo me refiero es que yo era la presidenta de la corporación.

P: Okey. Yo le estoy preguntando, ¿quién la opera o quién es el que está... el ente que opera la estación?

R: Irizarry Nieves & Hijos, Corp.

P: O sea, que, ¿era una corporación la que operaba la estación de gasolina?

R: Sí, sí.

P: ¿Y esto comenzó desde qué tiempo? ¿En qué tiempo comenzó esto, en qué fecha?

R: En la que usted me acaba de mostrar.

P: ¿Coincide con la fecha de incorporación?

R: Sí

P: O sea, que, la corporación Irizarry Nieves & Hijos, Corp. comenzó a operar la estación...

R: Desde el 2005.

P: ... “desde el 2005”, desde que se incorporó, ¿cierto?

R: Cierto.

P: Y desde entonces, le pregunto, si paga... si rindió contribuciones sobre ingresos a nombre de la corporación por la operación de la estación.

R: Cierto, sí.

P: O sea, “sí”. Si la corporación era la que operaba la estación, yo le pregunto si ustedes como arrendatarios le hicieron un contrato de arrendamiento a la corporación.

R: No.

P: O sea, que, ¿la corporación operaba la estación, pero no tenía un contrato de arrendamiento para operarla?

R: No

Por último, cabe precisar que, de la deposición de la señora Nieves se desprende que ella era la accionista de la corporación.

Específicamente, de la deposición surge lo siguiente⁹:

P: Doña Brenda, ¿quiénes son los accionistas de la corporación? Porque usted me está mencionando los funcionarios de la corporación. Usted es el presidente o él es el presidente; esos son funcionarios de la corporación. ¿quiénes son los dueños? ¿quiénes son los accionistas de esta corporación?

R: Eran, porque ya la corporación no existe.

P: O, “eran” ¿Quiénes eran los accionistas?

R: Bueno, era yo.

Si bien es cierto que la corporación Irizarry Nieves & Hijos, Corp. era la que operaba la estación de gasolina objeto de esta controversia, los miembros, accionistas, e incorporadores de ésta eran los propios apelados. Entiéndase, los propios apelados

⁹ Íd., pág. 27, líneas 1-10.

manejaban la estación de gasolina a través de la corporación. En consecuencia, colegimos que los apelados no le cedieron el contrato de arrendamiento y opción a compra a dicha corporación, sino que manejaron la estación de gasolina a través de la empresa que crearon.

Por otro lado, cabe precisar que, del expediente no surge ninguna evidencia documental que acredite de que en efecto hubo una cesión del contrato de arrendamiento y opción a compra. La propia parte apelante admite lo antes expuesto cuando en su recurso expresa que era lógico concluir que se cedió el contrato, ya que la corporación realizaba ciertos actos que ellos razonaron constituían una cesión del contrato **a pesar de que no existía un documento de cesión a dichos efectos.**

Además, la cláusula siete (7) del contrato establece que la parte apelada no podía ceder, traspasar, ni subarrendar la propiedad **sin el previo consentimiento escrito de los apelantes.** Del expediente ante nuestra consideración no existe prueba mediante la cual los apelados le hubiesen pedido permiso a los apelantes para cederle la propiedad a la corporación y tampoco existe evidencia de parte de los apelantes autorizándole a los apelados a ceder la propiedad conforme a la cláusula siete (7) del contrato. Por las razones antes expuestas, es forzoso concluir que el primer señalamiento de error no se cometió.

Por otro lado, en su segundo señalamiento de error, los apelantes sostuvieron que el TPI erró al aplicar la doctrina de cosa juzgada en cuanto a las determinaciones de hechos que formuló el TPI de Arecibo en su *Sentencia* del 19 de julio de 2019 en el caso Civil Núm. CAC2015-1596. Particularmente, sostuvo que en el presente caso no aplicaba la doctrina de cosa juzgada en cuanto a las determinaciones de hechos que se realizaron en la sentencia antes descrita, ya que las partes litigantes no eran las mismas y la

calidad en que lo fueron eran distintas. Además, adujo que la causa de acción y los hechos eran completamente distintos. En primer lugar, cabe señalar que el TPI no aplicó la doctrina de cosa juzgada a las determinaciones de hechos formuladas en la *Sentencia* que emitió el TPI de Arecibo, sino que aplicó la doctrina de cosa juzgada en su vertiente de impedimento colateral de sentencia.

Como es sabido, la modalidad de impedimento colateral por sentencia no es lo mismo que la figura de cosa juzgada. Tal y como discutimos en la exposición del derecho, la defensa de cosa juzgada tiene el efecto de evitar que se re-litiguen asuntos que fueron o que pudieron litigarse y adjudicarse en el pleito anterior. *Parilla v. Rodríguez*, supra, pág. 268. Sin embargo, para que proceda su aplicación, tiene que existir la más perfecta identidad de las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron. Art. 1204 del Código Civil, supra. En cambio, la doctrina de 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, **aunque estén implicadas causas de acción distintas**. (Énfasis suplido) *A&P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, supra, pág. 762. Las únicas excepciones a la aplicación de dicha doctrina son cuando la parte contra la cual se interpone no ha tenido la oportunidad de litigar previamente el asunto y cuando no ha resultado ser la parte perdedora en un litigio anterior. *Beniquez et al. v. Vargas et al.*, 184 DPR 210,225-226 (2012). Asimismo, no procede la aplicación de este concepto en asuntos que pudieron ser litigados y determinados en el primer caso y no lo fueron.

Las partes litigantes en el caso Civil Núm. CAC2015-1596 y en el presente caso son esencialmente las mismas con excepción a Utuado Fuel, LLC. y ambas controversias tienen su origen en contrato de arrendamiento y opción a compra que se suscribió el 12

de febrero de 2005 a pesar de que las causas de acción son distintas. No obstante, como mencionamos anteriormente, la doctrina de cosa juzgada en su vertiente de impedimento colateral por sentencia no requiere que haya perfecta identidad de las causas de acción para su aplicación. **En esencia, lo que busca dicha vertiente es impedir que se litigue en un pleito posterior un hecho esencial que fue adjudicado mediante sentencia.**

En el caso de autos, tanto en la solicitud de sentencia sumaria como en la oposición que presentaron los apelantes, se estableció como un hecho incontrovertido que la referida *Sentencia* mediante la cual el TPI declaró No Ha Lugar la *Demanda* que presentaron los apelantes solicitando que el contrato objeto de esta controversia se declarara roto y disuelto por incumplimiento de contrato no fue objeto de revisión ante el Tribunal de Apelaciones. Por consiguiente, esta advino final y firme el 18 de agosto de 2019. Dicho esto, las siguientes determinaciones de hechos que formuló el TPI en su *Sentencia* y que la parte apelada trajo como hechos incontrovertidos en su solicitud de sentencia sumaria constituyen cosa juzgada en su modalidad de impedimento colateral de sentencia:

1. Que las Cláusulas y Condiciones del Contrato se dividen en dos (2) partes. La primera parte está relacionada al Arrendamiento de la propiedad y la segunda parte está relacionada a la Opción a Compra.
2. La cláusula dos de la parte del contrato referente al arrendamiento, establece que el término del contrato es de quince (15) años a partir del 1 de febrero de 2005 pudiendo ser renovado por quince años adicionales.
3. El término para ejercer la opción de compra es el mismo término del contrato de arrendamiento, o sea, 15 años.

Como mencionamos anteriormente, la parte apelante tuvo la oportunidad de impugnar la *Sentencia* que el TPI de Arecibo dictó en su contra, sin embargo, optó por no hacerlo. En consecuencia, la doctrina de impedimento colateral por sentencia es aplicable y los

hechos allí adjudicados no pueden ser re-litigados en el presente caso. Así pues, el segundo señalamiento de error no se cometió.

Por último, en su tercer señalamiento de error, los apelantes sostuvieron que el TPI erró al determinar que estos últimos violaron el contrato de arrendamiento y opción de compra suscrito entre las partes el 12 de febrero de 2005 por venderle la estación de gasolina a Utuado Fuel, LLC. En síntesis, apoyaron su contención argumentando que del contrato antes descrito no existía cláusula alguna que les prohibiera o limitara su derecho de enajenación sobre el inmueble. No le asiste la razón. *Veamos.*

Según el derecho que antecede, aquellas obligaciones derivadas de un contrato tendrán fuerza de ley para las partes, y deberán cumplirse según se hayan delimitado; *pacta sunt servanda*. Art. 1044 del Código Civil, *supra*. En tal sentido, una vez perfeccionado el contrato, las partes se obligan no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza estén conformes con la buena fe, el uso y la ley. Art. 1210 del Código Civil, *supra*. Consecuentemente, los tribunales no podemos relevar a una parte de cumplir con el contrato cuando éste es legal y válido y no contiene vicio alguno. *Mercado, Quilichini v. U.C.P.R.*, *supra*, pág. 627.

En el caso de autos, no cabe duda de que la cláusula dos (2) y once (11) del contrato objeto de esta controversia establecen que tanto el término de arrendamiento como el de la opción a compra al que tenían derecho los apelados era de quince (15) años. El apelante tenía una obligación de no perturbar el derecho que les asistía a los apelados hasta que venciera el término antes descrito el 1 de febrero de 2020. Ello, ya que este contrato era ley entre las partes y los apelantes tenían que cumplir según se pactó. Sin embargo, el 21 de agosto de 2019, la parte apelante le vendió la estación de gasolina a Utuado Fuel, LLC. Entiéndase, seis (6) meses antes de que venciera

el término de arrendamiento y opción a compra. Dicho proceder violó el contrato objeto de esta controversia y, por ende, el tercer señalamiento no se cometió. Consecuentemente, resolvemos que el foro apelado correctamente dictó sentencia sumaria parcial.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **confirmamos** el dictamen recurrido.

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