

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

ILEANA COTTO RODRÍGUEZ; GLENDALIZ COTTO RODRÍGUEZ; JOSÉ ARNALDO COTTO RODRÍGUEZ Y ARNALDO COTTO RODRÍGUEZ	KLCE202300525	<i>Certiorari</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas
Demandantes/Recurrido	Consolidado con	Caso Núm. AB2020CV00070
v.	KLCE202300526	Sobre: Acción Civil de Cobro de Dinero (Vía Ordinaria)
ABDELKABEL ADBELFATAH ABUASBA; NANCY ABDEL RAHIM; NANCY ABDEL RAHIM Y LA SOCIEDAD LEGAL DE BIENES COMPUESTA POR AMBOS		
Demandantes/Peticionario		

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y el Juez Monge Gómez.

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de mayo de 2023.

I.

A su fallecimiento el 7 de agosto de 2015, los bienes de Don Arnaldo Cotto Ortiz incluían una parcela de terreno localizada en la Carr. 156, Km, 49.7, Bo. Mulas, Aguas Buenas, Puerto Rico. Allí ubica una estación de gasolina dedicada a la venta de productos de la marca TOTAL, con tienda de conveniencia. La aludida propiedad estaba sujeta a un arrendamiento principal entre TOTAL PETROLEUM PUERTO RICO CORP. ("TOTAL") y Don Arnaldo, quien operaba la estación de gasolina mediante un contrato de subarrendamiento y contrato de franquicia con TOTAL.

En octubre de 2014, Don Arnaldo sub-subarrendó al Sr. Abdelkadel Adbelfatah Abuasba, la operación de la estación de gasolina desde el 22 de octubre de 2014 hasta el 22 de octubre de

2019. En lo aquí pertinente, entre las cláusulas contractuales, estaba la siguiente:

Canon de Arrendamiento. El Arrendatario pagará a El Arrendador con relación a cada mes calendario, antes del día cinco (5) de cada mes, un canon de arrendamiento mensual ("Canon Básico") en las siguientes cantidades:

- a. durante el primer mes (octubre), el canon básico es la cantidad de \$10,500.00 Dólares prorrateado a los días restantes del mes de octubre.
- b. durante el segundo mes (noviembre), el canon básico es la cantidad de \$11,000.00 Dólares.
- c. durante el tercer mes (diciembre), el canon básico es la cantidad de \$12,000.00 Dólares.
- d. durante el cuarto (enero 2015), el canon básico es la cantidad de \$13,000.00 Dólares.
- e. durante el quinto mes (febrero 2015), el canon básico es la cantidad de \$14,000.00 Dólares.
- f. durante el sexto mes (marzo 2015) el canon básico es la cantidad de \$15,000.00 Dólares.
- g. desde el mes de marzo 2015 hasta marzo del 2016, el canon básico es la cantidad de \$15,000.00 Dólares. En dicho mes de marzo de 2016, el canon básico será revisado por las partes y el mismo podrá aumentar hasta un máximo de \$20,000.00 Dólares mensuales. Este aumento se formulará bajo acuerdo mutuo entre las partes donde la mejor intención es preservar y lograr un negocio justo para ambas partes.
- h. desde el mes de abril de 2016 hasta octubre de 2019, el canon básico será el acordado entre las partes después de la revisión del canon básico a realizarse en el mes de marzo de 2016.

Tras el fallecimiento de Don Arnaldo el 7 de agosto de 2015, el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR), radicó *Demanda* de cobro de dinero y ejecución de hipoteca sobre la parcela -ECD2015-0511-. Dicho caso se resolvió mediante transacción judicial, en el que se consignó, que la propiedad inmueble se ejecutaría y vendería en pública subasta. En 2018 se realizó la venta judicial. También como parte del acuerdo, las cuantías consignadas en el Tribunal por TOTAL PETROLEUM y el subarrendador Adbelfatah Abuasba,

correspondientes a deudas con Don Arnaldo, fueron desembolsadas a los herederos de Don Arnaldo. Las cuantías consignadas no incluyeron la suma ascendente a \$163,381.97, también adeudadas por TOTAL PETROLEUM y Adbelfatah Abuasba. La acreencia de Don Arnaldo incluía \$43,000.00, por concepto de la adquisición de ciertos equipos utilizados en la estación de gasolina. De esta obligación Adbelfatah Abuasba efectuó un pago parcial de \$25,000.00, restando un balance de \$18,000.00.

Luego de que los herederos de Don Arnaldo, Ileana, Glendaliz, José Arnaldo y Arnaldo Cotto Rodríguez (Sucn. Cotto Rodríguez), gestionaran infructuosamente el cobro de las deudas pendientes, el 2 de agosto de 2020, radicaron *Demanda* de Cobro de Dinero contra Adbelfatah Abuasba, su esposa y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales, compuesta por ambos (Adbelfatah Abuasba y otros). Debidamente emplazado, el 16 de octubre de 2020, Adbelfatah Abuasba y otros, presentó su alegación responsiva. Entre sus defensas afirmativas, no levantó la figura de cosa juzgada en ninguna de sus modalidades.

Durante el descubrimiento de prueba, el 13 de marzo de 2022, Adbelfatah Abuasba y otros solicitó la desestimación de la causa de acción como parte su “solicitud de sentencia declaratoria”. Planteó, que, como consecuencia de la sentencia transaccional emitida en el caso ECD2015-0511, procedía desestimar la *Demanda* por impedimento colateral por sentencia.

El 15 de marzo de 2022, la Sucn. Cotto Rodríguez se opuso a la solicitud de desestimación. El 29 de abril de 2022, la esposa del Adbelfatah Abuasba, Nancy Abdel Rahim, compareció mediante escrito de alegación responsiva. Además de unirse a los escritos promovidos por su esposo, incluyendo la contestación de la *Demanda*, solicitó la celebración de una vista evidenciaria, con el propósito de discutir la defensa de cosa juzgada. El 23 de agosto de

2022, Adbelfatah Abuasba y otros, presentaron un escrito reiterando su petición de vista evidenciaría, y anunciaron su intención de presentar el testimonio de oficiales de la empresa T&B Petroleum.

El 14 de septiembre de 2022, T&B Petroleum presentó un escrito solicitando intervención en el caso -KLCE202300525-. El 21 de septiembre de 2022, la Sucn. Cotto Rodríguez presentó escrito en oposición a la solicitud de intervención.

Mediante *Resolución* emitida el 8 de noviembre de 2022, notificada el 10, el Tribunal de Primera Instancia declaró NO HA LUGAR la *Moción* de desestimación, así como la solicitud de intervención de T&B Petroleum. El 8 de diciembre de 2022, Adbelfatah Abuasba et als., y T&B Petroleum solicitaron al Tribunal de Primera Instancia que reconsiderara sus respectivos dictámenes. El 8 de diciembre de 2022, la Sucn. Cotto Rodríguez, presentó escrito de oposición a ambas mociones de reconsideración. Denegadas ambas mociones el 12 de abril de 2023, el 11 de mayo de 2023, Adbelfatah Abuasba et als., recurrió ante nos mediante *Certiorari* -KLCE202300525-. Señala:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN A SOLICITUD DE VISTA EVIDENCIARIA A TENOR CON LA REGLA 59.1 Y LA DESESTIMACIÓN ERRANDO EN DERECHO Y ABUSANDO DE SU DISCRECIÓN.

En igual fecha, T & B Petroleum corp., instó *Certiorari* - KLCE202300526-.¹ Plantea:

Primer error: incidió en grave error de derecho, y de su discreción judicial, el honorable tribunal de primera instancia, sala de caguas, al declarar no ha lugar la intervención solicitada por la parte aquí peticionaria-recurrente en el caso civil número AB2020CV00070, sin fundamento en derecho alguno; ello, contrario a las disposiciones de la antes citada regla 21.1 de las de procedimiento civil de puerto rico, y en violación del debido proceso de ley al cual tiene derecho dicha parte peticionaria-recurrente; y,

¹ Se deja sin efecto *Resolución* emitida el 24 de mayo de 2023.

Segundo error: incidió en grave error de derecho, y de su discreción judicial, el honorable tribunal de primera instancia, sala de caguas, al no permitir la intervención solicitada por el peticionario-recurrente en el caso civil AB2020CV00070, violando así su derecho a un debido proceso de ley, conforme al artículo 2, sección 7, de la constitución de puerto rico, toda vez que en el pleito en el cual se solicita la intervención se litigan cuestiones de propiedad de unos dineros por concepto de rentas, las cuales los aquí peticionarios recurrentes entienden que les pertenecen por ser estos los acreedores en derecho de dichas sumas.

El 22 de mayo de 2023, la Sucn. Cotto Rodriguez compareció mediante *Escrito de los Codemandantes en Oposición a Petición de Certiorari*.² Por tratarse de dictámenes emitidos por el mismo Tribunal, en el mismo caso, sobre asuntos interrelacionados, mediante *Resolución* dictada el 25 de mayo de 2023, consolidamos ambos recursos.

En su sustrato, el planteamiento de ambos recursos coincide en que, la acción de cobro de dinero presentada por la Sucn. Cotto Rodriguez, es cosa juzgada debido a la sentencia dictada en el caso ECD20150511.

II.

Sabido es que este foro apelativo no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Primera Instancia, salvo en “un craso abuso de discreción o que el tribunal [hubiera actuado] con perjuicio y parcialidad, o que se [hubiera equivocado] en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial.”³ Así pues, lo anterior le impone a este Tribunal la obligación de ejercer prudentemente su juicio al intervenir con el discernimiento del foro primario.⁴

² La Sucn. Cotto Rodriguez solicitó, además, la consolidación de ambos recursos, conforme a lo dispuesto en la Regla 80.1 de nuestro Reglamento, aduciendo, que tratan sobre el mismo asunto.

³ *Lluch v. España Service*, 117 DPR 729, 745 (1986).

⁴ *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

III.

Evaluados ambos recursos de *Certiorari*, concluimos que los recurrentes no tienen razón al alegar que el foro primario abuso de su discreción o cometió error que justifique nuestra intervención en esta etapa de los procedimientos. En el recurso KLCE202300525, Adbelfatah Abuasba et als., reclaman la desestimación de la casusa de acción a base de la doctrina de cosa juzgada, específicamente, su modalidad de impedimento colateral por sentencia. Sin embargo, además de haber renunciado a dicha defensa afirmativa por no levantarla oportunamente en sus alegaciones responsivas, coincidimos con el Foro *a quo* en que la misma no aplica a los hechos del caso. No solo Adbelfatah Abuasba et als., no fueron parte en el anterior caso, sino que los asuntos allí litigados y eventualmente transigidos no tienen relación alguna con la causa de acción de cobro de dinero promovida por la Sucn. Cotto Rodríguez, en el caso de marras. En el primer pleito, caso de ejecución de hipoteca, la causa de acción del entonces demandante BPPR, (que no es parte en el presente pleito) era la reclamación del dinero adeudado por Don Arnaldo, deudor hipotecario, haciendo el ejercicio de su derecho real de hipoteca. Ese derecho gira en torno y persigue a la propiedad sin importar su dueño. La causa de acción en cobro de dinero interpuesta por la Sucn. Cotto Rodríguez contra Adbelfatah Abuasba et als., trata de una reclamación por incumplimiento con sus obligaciones contractuales. Esa acción es una personal, por lo que incumplida la obligación personal del pago de los cánones de arrendamiento lo que procede es la promoción de dicha causa de acción.

En el recurso instado por T&B Petroleum -KLCE202300526-, cuestionando la denegatoria de intervención, tampoco vemos que el Foro primario haya incurrido en abuso de discreción o error que justifique nuestra intervención. Su solicitud de intervención es

igualmente improcedente en derecho. T&B Petroleum no pudo demostrar que tuvo ni tiene interés sobre los cánones de arrendamiento dejados de pagar por Adbelfatah Abuasba et als.

En su consecuencia, **denegamos** la expedición de ambos recursos de *Certiorari*.

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

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