

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN  
PANEL VII

AUDELIZ LEBRÓN,  
CORP.

APELADO

v

EMPRESAS LA  
FAMOSA, INC.

APELANTE

KLAN201400238

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Bayamón

Caso Núm.:  
D DP2010-3025

Sobre:  
Incumplimiento de  
Contrato y Daños y  
Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Soroeta Kodesh y la Jueza Brignoni Mártir.

Brignoni Mártir, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de abril de 2015.

Comparece ante este foro Empresas La Famosa, Inc. (La Famosa), mediante un recurso de apelación en el que señala la comisión de siete errores por parte del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI). En síntesis, la parte apelante solicita que revoquemos la sentencia dictada el 25 de noviembre de 2013 y notificada el 2 de diciembre de 2012 mediante la cual se le ordenó indemnizar a Audeliz Lebrón, Corp. (Audeliz) por concepto de incumplimiento de contrato y daños y perjuicios. Entre otras cosas, la solicitud de la parte apelante se fundamenta en que la prueba presentada (i) no justifica la determinación de incumplimiento de contrato (ii) ni la concesión a los apelados de ciertas partidas por concepto daños, mejoras y relocalización. Además, señala que el foro primario erró al admitir prueba de referencia y al no aplicar la presunción de testimonio adverso en cuanto a tres testigos de la parte apelada que aunque fueron anunciados, no fueron presentados. Por último, aduce que el Tribunal incidió al desestimar la demanda contra Liberty Mutual

Insurance (Liberty), a pesar de que tal parte no presentó prueba en apoyo a tal determinación.

### I.

La controversia que requiere nuestra atención comenzó el 1 de noviembre de 2010 con la demanda de daños y perjuicios que la parte apelada, Audeliz, presentó contra La Famosa, su aseguradora, Liberty y la representante de Liberty en Puerto Rico, Continental Claim Services. Dicha demanda fue enmendada en dos ocasiones para incluir el nombre de las compañías de seguro y para modificar las cuantías reclamadas luego de finalizar el descubrimiento de prueba.

En aquella ocasión, Audeliz presentó una acción en la que reclamó que La Famosa incumplió con un contrato suscrito en septiembre de 2007, mediante el cual se obligó a arrendarle dos neveras de 10,930 pies cuadrados cada una con el propósito de almacenar productos congelados. Según alegó la apelada, pactaron que La Famosa le daría mantenimiento a los equipos y cuidaría que mantuvieran una temperatura mínima [sic] de 0°F. Añadió que a pesar de lo que acordaron, en mayo de 2010 las neveras comenzaron a marcar temperaturas ascendentes a 15° F, lo que les causó pérdidas de mercancía. Dicha situación fue notificada el 26 de mayo de 2010, mediante comunicación escrita al señor Máximo Álvarez Mena, Gerente General de Empresas La Famosa. En esa misma ocasión se le notificó que también había problemas con los motores de la puerta de la nevera uno y con la temperatura de la nevera dos.

Como parte de las alegaciones de la demanda, Audeliz sostuvo que fueron varias las ocasiones en que notificó a La Famosa sobre el problema de la temperatura de las neveras. A pesar de ello, reclamó que para junio de 2010, el volumen de productos dañados por las altas temperaturas representó una

pérdida económica ascendente a \$490,327.52. Además de dicha cuantía, reclamó que tuvo que incurrir en otros gastos necesarios para minimizar las pérdidas, disponer del producto dañado y continuar sufriendo a sus clientes. Por todo esto, Audeliz solicitó que se le reembolsara el dinero por la mercancía perdida, más \$36,933.00 por la energía eléctrica que pagó en exceso como consecuencia de las condiciones de las neveras, \$70,000.00 por las pérdidas en ventas de productos congelados y \$200,000.00 por los daños y perjuicios que le provocó el incumplimiento.

Relacionado al mismo contrato de arrendamiento, en febrero de 2012 Empresas La Famosa presentó contra Audeliz Lebrón Corporation una demanda en cobro de dinero, desahucio por falta de pago y terminación de contrato.<sup>1</sup> Explicó que las partes pactaron que el contrato de arrendamiento tendría un término de dos años al final del cual se renovaría por un año, excepto cuando alguna de las partes expresara su interés en terminarlo con quince días de anticipación a la renovación automática. En caso de renovación, el canon pactado fue de \$13,920.00 por mes. Igualmente, Empresas La Famosa indicó que en octubre de 2007 pactó con Audeliz un segundo contrato de arrendamiento sobre un espacio de oficina en el mismo lugar donde están ubicadas las neveras, con un canon mensual ascendente a \$2,320.00. En ambos contratos acordaron que Empresas La Famosa cubriría hasta \$1,500.00 por mes para los gastos de agua y luz de las neveras y \$200.00 por las oficinas, pero el exceso lo pagaría Audeliz, lo que cumplieron hasta abril de 2010.

Además de mencionar los términos de lo pactado, Empresas La Famosa recalcó que el 10 de agosto de 2010 notificó a Audeliz que no deseaba renovar el contrato y que a pesar de ello, la apelada se mantuvo en posesión de las propiedades arrendadas sin

---

<sup>1</sup> El 11 de mayo de 2011 el Tribunal ordenó consolidar ambas demandas.

pagar los cánones correspondientes al periodo transcurrido desde noviembre de 2010 hasta febrero de 2011. Añadió que a partir de mayo de 2010, Audeliz incumplió con el pago de electricidad. Por todo ello, reclamó el pago de los cánones de arrendamiento que alegó que se le adeudaban y los pagos de la electricidad, más intereses legales y honorarios de abogado.

En síntesis, la apelante alegó que la parte apelada (i) continuó ocupando las facilidades aun cuando se le notificó la terminación del contrato; (ii) no pagó el canon de arrendamiento correspondiente a los meses de noviembre a diciembre de 2010, para un total de \$55,680.00 por tal concepto; (iii) que no pagó el canon por un espacio adicional que se le arrendó posterior al contrato original, para un total de \$9,280.00 por el tiempo transcurrido entre noviembre de 2010 y febrero de 2011 y (iv) que no pagó la porción de electricidad que le corresponde por el exceso de \$1,500.00, para un total adeudado de \$60,000.00. Por tal razón, entendió que Audeliz había incumplido lo pactado y que debía sufragar lo debido por la renta, por la electricidad y por los daños causados. Además, solicitó que se ordenara a la parte apelada desalojar inmediatamente las propiedades arrendadas.

Por otra parte, el 26 de enero de 2012 Liberty contestó la demanda. En esa ocasión, negó tener un contrato con Empresas La Famosa que cubriera los hechos en controversia.

El foro primario consolidó las demandas y celebró la vista en su fondo el 30 de septiembre, 1, 2, y 3 de octubre de 2013. Por la parte apelada, testificó el señor Audeliz Lebrón Rosa y el señor Edwin González Rivera. La Famosa, por su parte, presentó como testigos al señor Máximo Álvarez Mena Bonet, al señor Héctor Santana, al señor Ismael Avilés (padre), al señor Ismael Avilés (hijo), a la señora Lydia Torres y a la señora Isabel Beltrán. La parte apelada había anunciado como testigos a los señores Cleto

Pagán, Richard Wilson y Raúl Ruiz. Como no comparecieron, el Tribunal les aplicó la presunción de testimonio adverso.

Luego de examinar la prueba, el foro primario emitió una sentencia en la que resolvió que La Famosa debía pagar a Audeliz la suma de \$464,000.00 por mercancía dañada, \$70,000.00 por pérdidas de ingreso debido a la mercancía dañada que no pudo vender y \$200,000.00 por los daños y perjuicios sufridos a consecuencia del incumplimiento de la apelante. Además, resolvió que Empresas La Famosa podía cobrarle a Audeliz la suma de \$184,000.00 por los cánones de arrendamiento y el consumo de electricidad que adeudaba. Al así decidir, el foro primario emitió las determinaciones de hechos que en adelante sintetizamos.

El señor Audeliz Lebrón Rosa es dueño de la empresa Audeliz Lebrón, Corp., corporación debidamente organizada bajo las leyes de Puerto Rico que cuenta con cuarenta y cinco empleados y se dedica a la venta y distribución de productos congelados. Liberty Mutual Insurance, Corp., es una compañía de seguros que es representada en Puerto Rico por Continental Claim Services, Inc.

El 3 de septiembre de 2007, Audeliz Lebrón, Corp. suscribió un contrato con Empresas La Famosa para el arrendamiento de dos neveras de 10,930 pies cuadrados, identificadas como 1 y 2, con el propósito de utilizarlas para almacenar productos congelados. El contrato tendría una vigencia de dos años a renovarse automáticamente cuando las partes no notificaran su intención de terminarlo dentro del término de quince días anteriores a la renovación automática. El canon pactado fue de \$12,000.00 mensuales con un aumento anual de 8% por cada renovación. Así, a la fecha de vencimiento del contrato, el canon mensual de arrendamiento ascendía a \$13,920.00. Además, acordaron que Empresas La Famosa cubriría hasta \$1,500.00 del

pago por los servicios de agua y energía eléctrica. Cualquier exceso en el costo de dichos servicios lo pagaría Audeliz.

Como parte del negocio jurídico entre las partes, Audeliz aceptó que todas las mejoras que realizara le pertenecerían a La Famosa. Aparte de ello, se comprometió a entregar la propiedad sin daños físicos, limpias y en condiciones para ser utilizadas de inmediato. La Famosa, por su parte, prometió responsabilizarse del mantenimiento de las neveras, de manera que estuvieran en una temperatura constante de 0°F.

Al mes siguiente del contrato original, las partes suscribieron otro acuerdo en virtud del cual La Famosa arrendó a Audeliz un espacio a ser utilizado como oficina. Para el contrato, vigente por dos años, pactaron un canon mensual de \$2,000.00, a ser aumentado a razón de 8% en caso de renovación automática. Al momento de la renovación de 2009, el canon de arrendamiento por el espacio de oficinas aumentó a \$2,320.00. En este caso, Empresas La Famosa cubriría hasta \$200.00 al mes de los cargos por servicio de agua y energía eléctrica.

Antes de que Audeliz coordinara con los supermercados la venta de los productos congelados, la mercancía se almacenaba en las neveras uno y dos. Durante la vigencia del arrendamiento de dichas neveras, Audeliz confrontó problemas con el sistema de enfriamiento. Así, a pesar de que la temperatura ideal de las neveras debía fluctuar entre 0°F y -10°F, a veces estaba demasiado baja y en otras ocasiones demasiado alta. Para evitar que las temperaturas subieran, hubo que prender un segundo compresor que usualmente funcionaba como repuesta. Esto provocó que las temperaturas bajaran en exceso, lo que afectó los alimentos. Además, redundó en un aumento en los costos del servicio de energía eléctrica.

Por otra parte, el 13 de agosto de 2010, el señor Álvarez, de Empresas La Famosa, notificó a Audeliz su intención de no renovar el contrato. A pesar de ello, Audeliz permaneció en uso de las neveras sin pagar canon de arrendamiento hasta el 18 de mayo de 2011. Según el señor Lebrón, no pagó porque ya había reclamado la pérdida de los productos congelados.

Debido a que no existen muchas opciones de locales para almacenar alimentos congelados, la expectativa de Audeliz era arrendar las neveras de La Famosa por al menos siete años, razón por la cual invirtieron aproximadamente \$450,000.00 en mejoras a la propiedad. A pesar de ello, fue necesario invertir \$650,000.00 en otras instalaciones a las que mudaron sus operaciones. Asimismo, se admitieron en evidencia ciertas facturas como evidencia de los costos de los productos que fueron decomisados. Tal evidencia, utilizada por Audeliz para justificar sus pérdidas, fue marcada como Exhibit 8. La pérdida estimada por alimentos decomisados y los gastos requeridos para disponer de los mismos ascendió a \$564,000.00. La póliza de seguros que Audeliz suscribió con Hartford, su aseguradora, tiene una cubierta de maquinaria aplicable a casos en que la propiedad no sea propiedad del asegurado. Audeliz informó a su aseguradora que los problemas de la temperatura de las neveras comenzaron el 5 de abril de 2010 y que en esa misma fecha los productos se descongelaron. Así, la compañía aseguradora de Audeliz, Hartford, pagó \$100,000.00 por la pérdida de la mercancía.

El Tribunal eliminó el testimonio de Edwin González Rivera porque almorzó con el abogado de Audeliz a pesar de que el Tribunal le había ordenado lo contrario.

La Famosa, por su parte, presentó el testimonio del señor Máximo Álvarez Mena, gerente general de la empresa. Como parte de sus funciones, el señor Álvarez tenía que supervisar el

mantenimiento de los refrigeradores. A tales fines, la empresa contrató a Avilés Refrigerator, compañía que a la fecha de la vista continuaba otorgando servicios de mantenimiento diariamente debido a que las neveras trabajaban con amoníaco. Como parte del protocolo para los casos de reparación, había que notificar cualquier problema al señor Héctor Santana Morales o a la señora Isabel Beltrán.

Durante el comienzo de la relación entre las partes, el señor Álvarez observó que en una ocasión la mercancía estaba almacenada de manera inadecuada. Sin embargo, testificó sobre dos ocasiones en que hubo problemas de temperatura. Asimismo, indicó que la empresa recibía informes diarios de la temperatura de las neveras. Según explicó, el señor Santana, o la persona designada para ello, preparaban los informes.

El señor Santana, gerente de distribución de alimentos, testificó que en el pasado había trabajado en otra empresa que se dedicaba al almacenamiento de productos refrigerados, por lo que tuvo la oportunidad de observar que los alimentos debían almacenarse en estantes de metal. Según relató, era incorrecto colocar las cajas en el piso, una sobre otra, como hacía Audeliz, ya que se afectaba el aspecto de los alimentos. No pudo precisar, sin embargo, si también se afectaba la integridad de los productos.

Aunque en una ocasión anterior Audeliz había decomisado mercancía, el señor Santana no tenía llave de las neveras ni participó en tal gestión. Por otra parte, testificó que la temperatura de las neveras se tomaba todas las mañanas y que el informe era firmado por él o por el señor Lebrón. Además, la compañía Avilés Refrigerator verificaba a diario que los compresores estuvieran trabajando adecuadamente y tomaba la temperatura de las neveras todos los sábados y domingo.

Aunque el señor Santana desconoce los motivos, durante los días 2, 3 y 4 de abril de 2010, no se midió la temperatura de las neveras. Relacionado a ello, el Tribunal tomó conocimiento de que el fin de la semana santa se conmemoró durante las referidas fechas. Desde el 1 de abril de 2010, hasta el día 14 del mismo mes, las temperaturas en las neveras estuvieron por encima de lo que se estableció en el contrato. Por el contrario, del 5 de mayo y hasta el 1 de junio de 2010, las temperaturas bajaron más de lo estipulado.

El señor Ismael Avilés Montijo, dueño de Avilés Refrigerator, Inc., instaló el sistema de refrigeración de La Famosa en el 1980. Aunque negó que el sistema estuviese obsoleto, al ser confrontado con la deposición que se le tomó, admitió que mientras los equipos modernos devuelven el aceite al compresor, el equipo de las neveras de La Famosa contenía otro sistema que necesitaba revisión diaria.

Su hijo, también de nombre Ismael Avilés, ofrece servicios de mantenimiento a las neveras de La Famosa, para lo que visitaba las instalaciones de lunes a domingo. También atiende emergencias como, por ejemplo, situaciones en las que se apaga un compresor o cuando se rompe una pieza. Sin embargo, no tiene ningún recuerdo sobre lo que ocurrió el 5 de abril de 2010. Asimismo, expresó no tener conocimiento del alza en las temperaturas, que tuvo lugar entre el 1 y el 12 de abril de 2010. A pesar de ello, reconoció que se trataba de una emergencia y que nunca recibió una llamada o petición de servicio de mantenimiento.

Luego de examinar la prueba, el foro primario determinó que la pérdida de mercancía que sufrió Audeliz, fue consecuencia de los problemas de temperatura de las neveras, emergencia que no fue atendida a tiempo. Además, recalcó que la prueba demostró que durante el fin de semana del 2 al 4 de abril de 2010, no se

midió la temperatura de las neveras, por lo que no se atendió a tiempo la situación. Del testimonio de los testigos, el foro primario puntualizó que durante la vigencia del contrato Audeliz había decomisado los productos una sola vez, lo que estimó suficiente evidencia de que la forma de almacenar los alimentos no fue el factor que provocó el accidente.

Sobre las responsabilidades de las partes, el Tribunal determinó que La Famosa se había responsabilizado del mantenimiento de las neveras, que debían permanecer en una temperatura constante de 0°F. Fue significativo que para Audeliz era esencial que La Famosa cumpliera tal obligación contractual, ya que de lo contrario sufriría daños como los que en efecto surgieron a raíz de los problemas de temperatura.

Por todo lo anterior, el Tribunal ordenó que La Famosa pagara a Audeliz la suma de \$464,000.00 por los productos que tuvo que decomisar, \$70,000.00 en ganancias que dejó de percibir debido a la mercancía que no pudo vender y \$200,000.00 por los daños sufridos, entre los que incluyó los costos de relocalización y la inversión que realizó en las instalaciones de La Famosa. Esto último, según indicó el Tribunal responde a que Audeliz realizó mejoras bajo la creencia de que permanecería en el local y no necesitaría conseguir otro espacio para almacenar sus productos. A dichas sumas se le restaron \$180,200.75 por los cánones de arrendamiento y por el consumo eléctrico que Audeliz adeudaba a La Famosa. Así, la indemnización por daños, según lo estimó el Tribunal, ascendió a un total de \$553,798.25, más el interés legal correspondiente.

Por último, estimó que la póliza que suscribieron Empresas la Famosa y Liberty Mutual Insurance Company excluye de su cobertura los incumplimientos de contrato en que incurra la empresa, ya sea por sí misma como por cualquier agente o

subcontratista. De tal decisión la parte apelante recurre ante nos y señala que el foro primario cometió los errores que en adelante citamos:

Abusó de su discreción y/o cometió error manifiesto el Tribunal de Primera Instancia al conceder daños y valorar los mismos en \$734,000.00, a pesar de no haberse presentado prueba en apoyo o justificación de daños.

Abusó de su discreción y/o cometió error manifiesto el Tribunal de Primera Instancia al otorgar a la parte demandante gastos por concepto de mejoras y relocalización improcedentes según el contrato de arrendamiento y la prueba admitida en juicio.

Abusó de su discreción y/o cometió error manifiesto el Tribunal de Primera Instancia al no aplicar la presunción de testimonio adverso.

Abusó de su discreción y/o cometió error manifiesto el Tribunal de Primera Instancia y violó el debido proceso de ley de ELF al admitir prueba que constituye prueba de referencia.

Abusó de su discreción y/o cometió error manifiesto el Tribunal de Primera Instancia al activar motu proprio una defensa afirmativa renunciada sin notificación previa a la parte codemandada ni oportunidad para oponerse.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar la demanda contra Liberty a pesar de que dicha parte no anunció ni presentó prueba alguna en apoyo de su defensa afirmativa de negación de cubierta.

El Tribunal de Primera Instancia violó el Debido Proceso de Ley de la apelante al desestimar la demanda contra la compañía de seguros de ésta.

## **II.**

### **A.**

Es norma claramente establecida, que los tribunales apelativos deben guardar deferencia a la apreciación y adjudicación de credibilidad que haga el Tribunal de Primera Instancia. *Hernández Maldonado v. The Taco Maker, Inc.*, 181 D.P.R. 281, 289 (2011); *Trinidad v. Chade*, 153 D.P.R. 280, 291 (2001). Esta deferencia se debe a que es el juez sentenciador el que tiene la oportunidad de recibir y apreciar toda la prueba oral presentada, de escuchar la declaración de los testigos y evaluar su

comportamiento y credibilidad. *Muñiz Noriega v. Muñiz Bonet*, 177 D.P.R. 967, 986-987 (2010). Por tal razón, en ausencia de error, perjuicio y parcialidad, los tribunales apelativos deben abstenerse de intervenir con las determinaciones de hechos, apreciación de la prueba y credibilidad adjudicada por el Tribunal de Instancia. *González Hernández v. González Hernández*, 181 D.P.R. 746, 776 (2011).

Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas. Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 42.2. Sólo se podrá intervenir con estas conclusiones cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba. *González Hernández v. González Hernández*, supra. “Se impone un respeto a la aquilatación de credibilidad del foro primario en consideración a que sólo tenemos records mudos e inexpresivos”. *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 D.P.R. 799 (2009).

Quien impugne una sentencia o resolución deberá presentar evidencia sustancial que derrote la presunción de corrección que cobija la decisión del Tribunal de Primera Instancia. Esto es, evidencia que en una mente razonable pueda aceptarse como adecuada para sostener una conclusión. *Vázquez Cintrón v. Banco Desarrollo*, 171 D.P.R. 1, 25 (2007).

Relacionado a lo anterior, resaltamos que en casos civiles, la decisión del juzgador “se hará mediante la preponderancia de la prueba, a base de criterios de probabilidad”. Regla 110(f) de Evidencia, 32 L.P.R.A. Ap. VI, R. 110(f). Quien sostiene la afirmativa deberá probar su causa de acción mediante la presentación de evidencia que sustente cada una de sus alegaciones. Regla 110(a) de las Reglas de Evidencia, supra. Sin embargo, el testimonio vertido por un sólo testigo es suficiente

para satisfacer el grado de prueba requerido, si logra convencer al juzgador. Regla 110(d) de Evidencia, supra. Ello es así porque “[l]a preponderancia de la prueba no se refiere naturalmente al número de testigos ni a la cantidad de documentos. Denota la fuerza de convicción o de persuasión de la evidencia en el ánimo del juzgador.” *Carrión v. Tesorero de P.R.*, 79 D.P.R. 371, 382 (1956).

### **B.**

Los contratos son negocios jurídicos bilaterales que constituyen una de las formas de obligación. Art. 1042 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 2992; *Amador Parrilla v. Concilio Iglesia Universal de Jesucristo*, 150 D.P.R. 571, 581 (2000). En materia de obligaciones y contratos, es principio firmemente establecido que las partes contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que los mismos no sean contrarios a las leyes a la moral ni al orden público. Artículo 1207 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3372; *Álvarez v. Rivera*, 165 D.P.R. 1, 17 (2005). Dispone nuestro ordenamiento, que los contratos conforme a derecho tienen fuerza de ley entre las partes, las cuales tienen que cumplir con lo acordado siempre y cuando no se viole la ley, la moral ni el orden público, según lo dispone el estatuto antes citado. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 D.P.R. 713, 725 (2001). Por tanto, los tribunales no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante contrato cuando éste es legal, válido y no contiene vicio alguno. *De Jesús González v. A.C.*, 148 D.P.R. 255, 271 (1999).

Una vez se perfecciona el contrato, las partes quedan obligadas no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino a las consecuencias que se deriven del mismo, conforme a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil de P.R., 31 L.P.R.A. sec. 3375. Por esto, el Código Civil sujeta, a aquellos

que de alguna manera contravengan sus obligaciones, a la indemnización de los daños y perjuicios causados, conforme lo dispuesto en los Artículos 1054 y 1077 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 3018 y 3052. Según estos dos artículos, cuando uno de los contratantes incumple con su obligación, la parte acreedora puede exigir el cumplimiento específico de lo pactado y el resarcimiento de los daños sufridos, más el abono de intereses sobre esa cantidad. *Hernández v. Padilla*, 142 D.P.R. 989, 994-995 (1997) (Sentencia). Bajo este supuesto, todo incumplimiento contractual dará lugar a un resarcimiento.

Al atender las reclamaciones de daños por incumplimiento de contrato, se utilizará la misma fórmula que establece el Artículo 1059, 31 L.P.R.A. sec. 3023: el valor de la pérdida real o material sufrida y el valor de la ganancia que por causa del incumplimiento haya dejado de percibir el acreedor. Además, será esencial determinar, en primer lugar, el modo del incumplimiento y su causa, con el fin de establecer, “dentro de la normativa privada que regula la obligación, [...] cuál es la sanción que el Derecho reserva al acreedor y cuál es el alcance de esa prerrogativa”. José Ramón Vélez Torres, *Derecho de obligaciones*, pág. 277 (U.I.P.R. 1997). Para ello debemos acudir al Artículo 1054, que es “la fuente normativa principal para la concesión de daños y perjuicios por incumplimiento de una obligación [contractual]”. *Id.*, a la pág. 278.

Dispone el Artículo 1054 de nuestro Código Civil que “[q]uedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de las obligaciones, incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren el tenor de aquéllas.” 31 L.P.R.A. sec. 3018. Los Artículos 1055 a 1063 determinan qué daños son indemnizables y su alcance, para lo que habrá que identificar si el incumplimiento fue culposo o negligente o si fue doloso o

intencional. 31 L.P.R.A. secs. 3019 a 3027; Vélez Torres, *Op. Cit.*, págs. 278, 281.

Así, el primer párrafo del Artículo 1060 dispone que “[l]os daños y perjuicios de que responde el deudor de buena fe son los previstos o que se hayan podido prever al tiempo de constituirse la obligación y que sean consecuencia necesaria de su falta de cumplimiento.” 31 L.P.R.A. sec. 3024. Este artículo aplica a los casos de incumplimiento en que solo medie culpa o negligencia. En el segundo párrafo del mismo artículo se provee una norma más severa y abarcadora si el incumplimiento ha sido doloso. “En caso de dolo responderá el deudor de todos los [daños] que conocidamente se deriven de la falta de cumplimiento de la obligación.” *Id.*

La culpa o negligencia del deudor “consiste en la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación y que corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar. Cuando la obligación no exprese la diligencia que ha de prestarse en su cumplimiento, se exigirá la que correspondería a un buen padre de familia”. Art. 1057, 31 L.P.R.A. sec. 3021. De otra parte, cuando un contratante obra con conocimiento del hecho de su incumplimiento y sus consecuencias, tal conducta constituye dolo contractual. Así, en materia de cumplimiento de las obligaciones contractuales, el dolo se refiere a la conducta antijurídica y voluntaria del deudor, quien está consciente de las consecuencias que sus actos tendrán sobre la otra parte. Claro, el dolo o el “acto consciente del incumplimiento por parte del obligado [...] hay que probarlo; no se presume”. Vélez Torres, *Op. Cit.*, a las págs. 274-275. Véase a *Márquez v. Torres*, 111 D.P.R. 854 (1982); *Canales v. Pan American*, 112 D.P.R. 329 (1982).

**C.**

El Código Civil define el contrato de arrendamiento como un negocio en el cual una parte se obliga a ceder a la otra el goce o uso de una cosa, por un tiempo determinado y por un precio cierto. Arts. 1432 y 1433 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 4011 y 4012. Cuando se perfecciona el contrato de arrendamiento, nacen las obligaciones que el código dispone para todos los contratos, más la obligación del arrendador de entregar la cosa para el uso del arrendatario, quien a su vez deberá pagar el precio según los términos convenidos. Código Civil, Artículo 1444 y 145, 31 L.P.R.A. secs. 4051 y 4052.

Para determinar si en el caso de autos hubo un incumplimiento de contrato, debemos tomar en cuenta que según el artículo 1444 del Código Civil, el arrendador tiene el deber de realizar todas las reparaciones que sean necesarias para conservar la cosa objeto del contrato en condiciones de servir para el uso al que ha sido destinada y garantizar al arrendatario el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato. En caso de que éste incumpla sus obligaciones, el arrendatario tiene derecho a solicitar la rescisión y la correspondiente indemnización. Art. 1446 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4053.

**D.**

Por ser pertinente a la controversia ante nuestra consideración, examinaremos, además del contrato de arrendamiento, la figura del contrato de seguro. El contrato de seguro es aquél mediante el cual una persona se obliga a indemnizar a otra, o a pagarle o a proveerle un beneficio específico o determinable al producirse un suceso incierto previsto en el mismo. Art. 1.020 del Código de Seguros de Puerto Rico, 26 L.P.R.A. sec. 102. En reiteradas ocasiones el Máximo Foro, al atender controversias relacionadas a esta figura, ha resaltado que

debido a su importante efecto en la economía, el contrato de seguros se considera un asunto de interés público que requiere ser ampliamente reglamentado por el Estado. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance*, 185 DPR 880, 896-897 (2012).

Las normas que rigen la manera en que los Tribunales interpretarán las cláusulas contenidas en una póliza, están dispuestas en el Código de Seguros. Como principio básico, dicho cuerpo dispone que “[t]odo contrato de seguro deberá interpretarse globalmente, a base del conjunto total de sus términos y condiciones, según se expresen en la póliza y según se hayan ampliado, extendido, o modificado”. Art. 11.250 del Código de Seguros, 26 L.P.R.A. sec. 1125; *Id.* Sin embargo, al constituir un contrato de adhesión, las dudas sobre los términos de una póliza deberán resolverse liberalmente a favor de la protección del asegurado, que es el principal propósito de este tipo de negocios jurídicos. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance*, supra, a las págs. 898-899. Al así resolver, el Tribunal Supremo puntualizó que:

[C]omo parte del proceso de examinar los términos consignados en el acuerdo, los tribunales vienen obligados a considerar los vocablos utilizados a base de su acepción cotidiana como lo haría un ciudadano de inteligencia promedio interesado en obtener una póliza de seguro. (citas omitidas).

Cónsono con lo anterior y similar al proceso de interpretación de las leyes, se examinarán las palabras contenidas en la póliza “en su más corriente y usual significación, sin atender demasiado al rigor de las reglas gramaticales, sino al uso general y popular de las voces”. Art. 15 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 15 (1993). (citas omitidas). *Maderas Tratadas v. Sun Alliance*, supra, a la pág. 898 (2012).

No será necesario realizar tal análisis en los casos en que las cláusulas estén tan claras que puedan “ser entendid[a]s en un único sentido, sin dar lugar a dudas, controversias ni diversidad de interpretaciones y sin necesitar para su comprensión razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación”. *S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED*, 176 DPR 372, 387 (2009), según

citado en *Maderas Tratadas v. Sun Alliance*, supra, a la pág. 898. Bajo tal principio cabe recalcar que, por ejemplo, aunque las cláusulas de exclusión son generalmente desfavorecidas por ser contrarias al principio intrínseco de proveer protección al asegurado, no responderá la aseguradora cuando la letra de la cláusula sea clara en cuanto a los riesgos expresamente excluidos. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance*, supra, a las págs. 898-899 (2012).

La controversia que nos presenta el apelante requiere determinar si el Tribunal de Primera Instancia actuó correctamente al concluir que los hechos del caso no están cubiertos por la póliza suscrita entre La Famosa y Liberty Mutual Insurance Corporation. Para ello, es necesario, en primer lugar, examinar la definición de accidente, según lo discutió el Máximo Foro en *Maderas Tratadas v. Sun Alliance*, supra, (2012). Así, en ocasión de interpretar el alcance del término ocurrencia, utilizado en materia de contratos de seguro, dicha Curia resolvió que se refiere a un accidente o repetidas condiciones que resulten en daños personales o en daños a la propiedad, siempre que no haya sido anticipado ni intencional, desde el punto de vista del asegurado. Además, puntualizó que aunque originalmente el término ocurrencia se refería sólo a accidentes súbitos o abruptos, se modificó para incluir daños progresivos o continuos, **siempre que el evento sea accidental, no anticipado ni previsto.** *Maderas Tratadas v. Sun Alliance*, supra, a las págs. 902-903. Atinente al caso de autos, expresó dicho foro que, como norma general, la violación de un contrato no constituye una ocurrencia y, por ende, no está cobijada por la póliza:

[u]na mayoría de las jurisdicciones en Estados Unidos ha resuelto que la violación de contrato no constituye una ocurrencia. Esta norma responde a que con este tipo de póliza se persigue cubrir únicamente aquellos eventos que sean fortuitos e inesperados y no los

resultados previstos de conducta deliberada del asegurado. (citas omitidas). Una póliza comercial de responsabilidad civil o pública está diseñada y pretende proveer una cubierta por responsabilidad extracontractual por los daños ocasionados a terceras personas o a la propiedad de éstos. No cobija por responsabilidad contractual que únicamente ocasione daños económicos sin afectar a personas o propiedad ajena. (citas omitidas). Por ende, como regla general, aquellas reclamaciones basadas en la negligencia del asegurado se han considerado como comprendidas en el término ocurrencia. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance*, supra, a las págs. 904-905.

**E.**

La Regla 304 de Evidencia, 32 L.P.R.A. Ap. VI, R. 304, en su inciso (5) establece que:

Las presunciones son aquellas establecidas por ley o por decisiones judiciales. Entre las presunciones controvertibles se reconocen las siguientes:

...

(5) Que toda evidencia voluntariamente suprimida resultará adversa si se ofreciere.

Esta presunción es de aplicación a los casos civiles en que la parte contra la cual se activa la presunción excluye voluntariamente prueba documental o testifical que había sido anunciada antes de comenzar el juicio. Para que se active la presunción, es necesario que la parte que excluye la evidencia no la haya puesto a disposición de la otra parte. Tal presunción se considera tipo controvertible debido a que admite prueba en contrario. Así, quien pretenda derrotarla, deberá probar que por causas ajenas a su voluntad, la prueba no estaba disponible al momento del juicio.

**F.**

La Regla 604 de las Reglas de Evidencia establece que “[u]na persona testigo podrá testificar únicamente en presencia de todas las partes en la acción y estará sujeta a ser interrogada por todas ellas, si éstas optan por asistir a la vista e interrogarla”. 32 L.P.R.A. Ap. VI, R. 604.

Por otro lado, la Regla 801 de las Reglas de Evidencia establece las siguientes definiciones relacionadas con prueba de referencia:

- (a) Declaración: Es (a) una aseveración oral o escrita; o (b) conducta no verbalizada de la persona, si su intención es que se tome como una aseveración.
- (b) Declarante: Es la persona que hace una declaración.
- (c) Prueba de Referencia: Es una declaración que no sea la que la persona declarante hace en el juicio o vista, que se ofrece en evidencia para probar la verdad de lo aseverado. 32 L.P.R.A. Ap. VI, R. 801.

La Regla 804 de las Reglas de Evidencia dispone que “[s]alvo que de otra manera se disponga por ley, no será admisible prueba de referencia, sino de conformidad con lo dispuesto en este capítulo”. 32 L.P.R.A. Ap. VI, R. 804. Para que sea posible la admisión de prueba de referencia bajo ciertas circunstancias, la Regla 805 de las Reglas de Evidencia establece las siguientes excepciones a la norma general de exclusión de prueba de referencia:

- (a) Declaraciones contemporáneas a la percepción.
- (b) Declaraciones espontáneas por excitación.
- (c) Condición mental, física o emocional.
- (d) Declaraciones para fines de diagnóstico o tratamiento médico.
- (e) Escrito de pasada memoria.
- (f) Récorde de actividades que se realizan con regularidad.
- (g) Ausencia de entradas en los récords que se lleven conforme a las disposiciones del inciso (f) de esta regla.
- (h) Récorde e informes públicos.  
El informe se excluirá cuando las fuentes de información u otras circunstancias inspiren falta de confiabilidad.
- (i) Récorde de estadística vital.
- (j) Ausencia de récord público.
- (k) Récorde de organizaciones religiosas.
- (l) Certificados de matrimonio, bautismo y otros similares.
- (m) Récorde de familia.
- (n) Récorde oficiales sobre propiedad.
- (o) Declaraciones en documentos que afecten intereses en propiedad.
- (p) Declaraciones en documentos antiguos.
- (q) Listas comerciales y otras similares.
- (r) Tratados.
- (s) Reputación sobre historial personal o familiar.

- (t) Reputación sobre colindancias o historial general.
- (u) Reputación sobre carácter.
- (v) Sentencia por condena previa.

La Regla 805(F), 32 L.P.R.A. Ap. VI, R. 805 (F), regula lo pertinente al récord de negocio. La referida regla estipula que:

[u]n escrito, informe, récord, memorando o compilación de datos—en cualquier forma—relativo a actos, sucesos, condiciones, opiniones o diagnósticos que se hayan preparado en o cerca del momento en que éstos surgieron, por una persona que tiene conocimiento de dichos asuntos, o mediante información transmitida por ésta, si dichos récords se efectuaron en el curso de una actividad de negocios realizada con regularidad, y si la preparación de dicho escrito, informe, récord, memorando o compilación de datos se hizo en el curso regular de dicha actividad de negocio, **según lo demuestre el testimonio de su custodio o de alguna otra persona testigo cualificada**, o según se demuestre mediante una certificación que cumpla con las disposiciones de la Regla 902 (K) o con algún estatuto que permita dicha certificación, a menos que la fuente de información, el método o las circunstancias de su preparación inspiren falta de confiabilidad. El término negocio, según se utiliza en este inciso, incluye, además de negocio propiamente, una actividad gubernamental y todo tipo de institución, asociación, profesión, ocupación y vocación, con o sin fines de lucro. 32 L.P.R.A. Ap. VI, R. 805(F).

Bajo la referida regla, no es esencial el testimonio del custodio de los récords que declare para autenticarlos y explicar el momento y método de su preparación, sino que bastaría con el testimonio de otro testigo a los mismos fines, o con una certificación, según descrita en la Regla 902(K), 32 L.P.R.A. Ap. VI, R. 902(K). E. Chiesa, *Reglas de Evidencia de Puerto Rico: Análisis por el Prof. Ernesto L. Chiesa*, San Juan, Publicaciones JTS, 2009, pág. 261. Tal regla requiere una certificación de que el documento (i) se preparó cerca del momento en que ocurrieron los sucesos o las actividades mencionadas por una persona que tiene conocimiento de dichos asuntos, o mediante información transmitida por ésta; (ii) se llevó a cabo en el curso de la actividad realizada con regularidad, y (iii) se preparó como una práctica regular de dicha actividad. Indica el Profesor Chiesa que los tres requisitos previamente mencionados:

[s]on necesarios para la admisión de los récords del negocio. El testimonio del custodio u otro testigo, o la certificación deben acreditar estos requisitos. Queda siempre la cláusula que establece que el tribunal excluirá la evidencia cuando la fuente de información, el método o las circunstancias de su preparación inspiren falta de confiabilidad. Se trata de una determinación que hará el tribunal bajo la regla 109 (A). Ernesto Chiesa, *op. cit.*, pág. 262.

Cabe recalcar la importancia de que el testimonio del custodio, o de algún otro testigo, establezca la confiabilidad del récord como requisito de autenticación previo a la admisibilidad de la evidencia. Como se desprende de la regla, la norma general es que se requiere que un testigo declare sobre los requisitos exigidos como condición a la admisibilidad del récord de negocio. *H. R. Stationary, Inc. v. E.L.A.*, 119 D.P.R. 129, 139-140 (1987). Aunque de ordinario el testigo será el funcionario o empleado encargado de la sección de archivo o récord del negocio o actividad en cuestión, cualquier persona con conocimiento sobre la preparación del asiento o récord puede declarar. Ernesto Chiesa Aponte, *Práctica Procesal Puertorriqueña, Evidencia*, Publicaciones J.T.S., Vol. I, pág. 400. Sin embargo, la jurisprudencia está inclinada a requerir la presencia del custodio en el tribunal. *Id.*, a las págs. 140-142. Ello es así porque la presencia del custodio, por lo general, tiende a garantizar mayor confiabilidad en el récord.

### III.

Por ser esencial para la discusión de los señalamientos que atacan la suficiencia de la prueba de daños y la procedencia de la indemnización, estimamos necesario comenzar con la discusión del cuarto error. La Famosa alega como cuarto señalamiento que el Tribunal erró al admitir en evidencia ciertas facturas de compra que la parte apelada presentó con el propósito de probar los costos de la mercancía decomisada. Para fundamentar tal señalamiento, el apelante alude a que la admisibilidad de los récords del negocio,

como excepción al principio general de inadmisibilidad de prueba de referencia, requiere el testimonio de un testigo calificado que declare que el escrito fue hecho durante el curso regular del negocio, en o próximo al acto al que se refiere el récord. Así, concluye que el señor Audeliz Lebrón no era el custodio de las facturas de compra y venta de productos ni de la evidencia de gastos de decomisación, por lo que ambos anejos constituyen prueba de referencia inadmisibles.

El señor Audeliz Lebrón Rosa declaró que preside Audeliz Corporation desde el 2003. Como parte de sus funciones, dirige personalmente la empresa, compuesta de cuarenta y cinco empleados; supervisa a los vendedores y atiende todo lo relacionado a cuentas por cobrar. En síntesis, expresó que controla y supervisa todos los asuntos administrativos de la corporación.<sup>2</sup>

Sobre la cantidad que reclamó Audeliz por concepto de la mercancía decomisada, testificó que luego de que se realizara un inventario, se tomó en cuenta el costo del producto en Estados Unidos, gastos de intereses, fletes marítimos, entre otras cosas. A base de tales datos, que constan en las facturas que se sometieron en evidencia, los empleados de la corporación realizaron la contabilidad. Aun así, el señor Lebrón aseguró que estuvo a cargo de la supervisión de los empleados que se encargaron de la contabilidad.<sup>3</sup>

Al detallar el desperfecto de las neveras, Audeliz Lebrón leyó una carta que recibió de parte de Ismael Avilés, técnico de refrigeración contratado por La Famosa para el mantenimiento de las neveras. En dicha comunicación, que fue admitida en evidencia, el señor Avilés afirmó que durante el fin de semana del 3 al 5 de abril de 2010 los compresores dejaron de funcionar a

---

2 Transcripción de Vista en su Fondo, 30 de septiembre de 2013, págs. 20-21.

3 Transcripción de Vista en su Fondo, 30 de septiembre de 2013, págs. 43-44.

consecuencia de un problema con los sistemas de amonia. El técnico también expresó que aunque Audeliz solicitó sus servicios el lunes a primera hora y el problema se corrigió de inmediato, la mercancía ya se había perjudicado demasiado.<sup>4</sup> Por último, informó a Audeliz que aunque remediaron el problema, la nevera no estaba alcanzando temperaturas ideales. Por tal razón, recomendó reemplazar ciertas piezas como medida necesaria para mantener una temperatura adecuada.

Por otra parte, el señor Audeliz Lebrón testificó sobre la carta que envió el 27 de mayo de 2010 al señor Edwin González, su agente de seguros, en la que le informó del problema con las neveras, del daño que sufrió la mercancía y de la necesidad de notificar a la compañía de seguros.<sup>5</sup> En respuesta a ello, el 14 de junio de 2010 un ajustador de la compañía de seguros cursó una carta al señor Lebrón para informarle que para evaluar la pérdida de la mercancía, era necesario obtener copia del contrato con La Famosa, de las hojas de servicio, de las reparaciones y de los reportes de la causa del desperfecto, todos preparados por Avilés Refrigeration. Todo esto, según argumentó, lo recopiló para presentarlo como evidencia de las gestiones que realizó a consecuencia del accidente que originó su causa de acción.<sup>6</sup> A raíz de la reclamación, el ajustador Michael Castillo visitó las instalaciones de La Famosa, ocasión en la cual el señor Lebrón le mostró las condiciones del lugar y la documentación relacionada al evento por el cual Audeliz decomisó mercancía.<sup>7</sup>

Mediante el testimonio del señor Lebrón, se admitió en evidencia y se marcó como Exhibit 8 de la parte demandante, el mismo paquete de documentos que se le entregó a la aseguradora y que incluye facturas de compra de mercancía, evidencia del

---

4 Transcripción de Vista en su Fondo, 1 de octubre de 2013, págs. 18-19.

5 Transcripción de Vista en su Fondo, 1 de octubre de 2013, pág. 28.

6 Transcripción de Vista en su Fondo, 1 de octubre de 2013, págs. 31-34.

7 Transcripción de Vista en su Fondo, 1 de octubre de 2013, págs. 34-39.

recibo de mercancía en las facilidades, facturas de venta con el monto de reventa de cada producto, entre otros. Relacionado a ello, se admitieron y se marcaron como Exhibit 9 ciertos documentos que evidenciaron los gastos en que Audeliz tuvo que incurrir para mantener la mercancía congelada y para disponer de la que se dañó.<sup>8</sup> Según expresó el señor Lebrón, conoce todos los documentos porque forman parte del récord de facturas y de entradas de mercancía de Audeliz Corporation. Por tal razón, se admitieron como récord del negocio.<sup>9</sup>

A preguntas específicas relativas su conocimiento sobre las facturas marcadas como Exhibit 8, el señor Lebrón reiteró que supervisó y certificó su preparación con el propósito de cursarlas a la compañía aseguradora que atendió la reclamación. De ello resultó que la compañía pagara el tope, equivalente a \$100,000.00. Así, estimó que la indemnización que recibió de la aseguradora no cubría en su totalidad lo perdido, pues las facturas reflejaban aproximadamente \$564,000.00 en mercancía dañada.<sup>10</sup>

Ante la petición de la parte apelada de que los mencionados documentos se admitieran como récord del negocio, la parte apelante se opuso bajo el fundamento de que el testigo no era el custodio de la prueba ofrecida ni el encargado de la contabilidad de la empresa. Además de estimar improcedente el argumento de la parte apelante, el Tribunal enfatizó que tales documentos se anunciaron en el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio, preparado en abril de 2010.<sup>11</sup>

Al igual que el foro primario, estimamos que el testimonio del señor Audeliz estableció que los documentos se prepararon (i) en el curso de una actividad realizada con regularidad; (ii) cerca del evento o actividad (iii) como una práctica regular del negocio, tal y

---

8 Transcripción de Vista en su Fondo, 1 de octubre de 2013, pág. 138.

9 Transcripción de Vista en su Fondo, 1 de octubre de 2013, pág. 124.

10 Transcripción de Vista en su Fondo, 1 de octubre de 2013, págs. 130-132.

11 Transcripción de Vista en su Fondo, 1 de octubre de 2013, págs. 125-128.

como requiere la Regla 805 (f), *supra*. Del testimonio del señor Lebrón se desprende, además, que tiene suficiente conocimiento sobre el récord de su negocio como para establecer, a satisfacción del Tribunal, la confiabilidad de las facturas y su autenticidad como requisito previo a su admisibilidad. El conocimiento del señor Lebrón sobre la operación de su negocio se corrobora con el hecho de que La Famosa dirigía las comunicaciones escritas al señor Lebrón. Asimismo, observamos que era el señor Lebrón quien firmaba las cartas dirigidas hacia La Famosa.

En síntesis, de una lectura de la Regla 805 (f), sobre la admisibilidad de los récords del negocio como excepción a la norma general de exclusión de prueba de referencia, se desprende que no es esencial el testimonio del custodio, sino que es suficiente con el testimonio de otro testigo con conocimiento, siempre que satisfaga los mencionados requisitos. Luego de examinar los documentos y el testimonio del señor Lebrón, estimamos inmeritorio el señalamiento relativo a su falta de conocimiento sobre el récord del negocio.

Resuelta la admisibilidad del récord del negocio, procede examinar los errores relativos a la suficiencia de la prueba y la procedencia de la indemnización por incumplimiento de contrato, daños, mejoras y relocalización. En su primer señalamiento de error, el apelante alega que el Tribunal de Primera Instancia abusó de su discreción al conceder daños ascendentes a \$734,000.00. Según sostiene La Famosa, la prueba que desfiló en el juicio no justifica la concesión de tal suma.

Es la contención de la parte apelante que la causa de acción por incumplimiento de contrato es incompatible con la reclamación por la pérdida de la mercancía. Más aún, argumenta que fue erróneo concluir que Empresas La Famosa tenía la obligación de mantener una temperatura constante de 0°F y que las

fluctuaciones constituyeron una violación a lo pactado. Relativo a la suficiencia de la prueba, arguye que la parte apelada no probó que los cambios de temperatura fueran la causa del daño a la mercancía. Así, concluye que la parte apelada no estableció la relación entre las variaciones de temperatura y la pérdida de mercancía, para lo que debió presentar prueba pericial.

En primer lugar, cabe aclarar que la causa de acción que el Tribunal estimó procedente no se fundamentó en el Artículo 1802 del Código Civil, al que alude el apelante, sino en el Artículo 1054, *supra*. Como ya mencionamos, el citado artículo establece que “[q]uedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de las obligaciones, incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren el tenor de aquéllas.” Código Civil, Artículo 1054, *supra*. En caso de incumplimiento, responderá el deudor por todos los daños y perjuicios que haya previsto o que haya podido prever de acuerdo a la naturaleza de la obligación y que sean consecuencia necesaria de su incumplimiento. Código Civil, Artículo 1060, *supra*. Para ello, se calculará el valor de la pérdida real y el valor de la ganancia dejada de percibir. Código Civil, Artículo 1059, *supra*. Así, no le asiste el Derecho al apelante en su contención de que la reclamación de incumplimiento de contrato es incompatible con la reclamación por los daños que surgieron a consecuencia del incumplimiento.

Por otra parte, a la hora de examinar las obligaciones entre las partes, es menester recordar que una vez se perfecciona el contrato, estas quedan obligadas a cumplir no sólo con lo pactado y sino con todas las consecuencias que se deriven del mismo. En el caso que nos ocupa, La Famosa suscribió un contrato mediante el cual se obligó a arrendarle a Audeliz dos neveras para almacenamiento de productos congelados. De tal obligación se

desprende que la temperatura de las neveras era un elemento esencial para conservarlas en condiciones de servir para el uso al que el arrendatario quiso destinarlas. Más aún, así lo hicieron constar las partes en el Contrato de Alquiler, Artículo 10, mediante el cual Empresas La Famosa se comprometió a mantener una temperatura de 0°F.<sup>12</sup> Contrario a lo pactado, se desprende del Registro de las Neveras, que fue estipulado por las partes y marcado como el Exhibit 6, que era común que las temperaturas estuvieran muy por encima o muy por debajo de 0°F. Ante tal cuadro fáctico, es preciso concluir fue correcta la determinación de que La Famosa incumplió el contrato. Si la parte apelante entendía que era imposible mantener tal temperatura, no entendemos las razones por las que contrajo tal obligación.

Por otra parte, en cuanto al aspecto de la insuficiencia de la prueba de daños, el apelante puntualiza que para probar los daños especiales, como son los económicos, es requisito proveer la evidencia necesaria para fijar la correspondiente indemnización. Sin embargo, es su parecer que en el caso de autos, la parte apelada no mostró ninguna evidencia de la mercancía decomisada, de su costo, ni de la ganancia que dejó de percibir. Por último, alega que el Tribunal erró al no deducir los \$100,000.00 que Audeliz recibió de su aseguradora por los mismos hechos. En esto último no tiene razón ya que de la sentencia se desprende claramente que el Tribunal dedujo tal cuantía<sup>13</sup>.

Primeramente, cabe aclarar que de una revisión de los autos originales se desprende que La Famosa no tiene razón al alegar que Audeliz no presentó evidencia sobre los daños. El Exhibit 8 de la parte consta de 269 folios en los que Audeliz incluyó copia de las facturas de compra y venta de productos a los efectos de que el

---

12 Prueba Estipulada, Exhibit 1.

13 Véase página 27 de la Sentencia de 25 de noviembre de 2013.

Tribunal estimara el costo de la mercancía decomisada. El Exhibit 9 se compone de 140 folios que Audeliz sometió para evidenciar los gastos de decomiso de tales productos. Así, aunque el apelante alega que Audeliz no sometió prueba de los daños, no hace ninguna alusión al contenido de la voluminosa prueba que consta en los autos originales y que el foro primario estimó suficiente para demostrar, por preponderancia de la prueba, la cuantía de los daños que surgieron a consecuencia del incumplimiento. Por todo lo antes expuesto, no se cometió el error señalado.

Relacionado a la improcedencia de la cuantía concedida a Audeliz, el apelante arguye como segundo error que incidió el foro primario al ordenar la indemnización por los gastos de mejoras y de relocalización ya que, según argumenta, son improcedentes a la luz de lo pactado en el contrato. En apoyo a tal error, el apelante enfatiza que desde que firmaron el contrato, Audeliz conocía que La Famosa no estaba obligada a renovarlo. Añadió que la única obligación de La Famosa era notificar la intención de no renovar con al menos quince días de anticipación de la autorenovación, en cuyo caso Audeliz estaba obligada a desocupar el local en el término de treinta días y relocalizar su mercancía. Por otra parte, expresó que es improcedente la compensación por concepto de mejoras debido a que en el contrato acordaron que de realizarse, formarían parte de la propiedad de La Famosa. Más aún, sostiene que el Tribunal abusó de su discreción al conceder tal partida debido a que Audeliz no mostró evidencia sobre las alegadas mejoras ni sobre los costos de la mudanza.

Ambos contratos de arrendamiento, el de neveras y el del espacio de oficinas, se admitieron en evidencia por estipulación de las partes y se marcaron como Exhibits 1 y 2, respectivamente. En los dos contratos, las partes acordaron que La Famosa se convertiría en propietaria de todas las mejoras que se realizaran en

sus instalaciones, independientemente de quien cubriera los gastos de materiales de construcción y de mano de obra.<sup>14</sup> El término de duración del contrato de neveras sería de dos años, a renovarse automáticamente por un año. El término original del arrendamiento de las oficinas sería de un año, renovable automáticamente por el mismo tiempo. En ambos documentos consta claramente que La Famosa no estaba obligada a renovar el contrato aun cuando Audeliz notificara por escrito su interés de renovar.

Como es de notar, de una revisión de los términos de los contratos se desprende que el apelante tiene razón. Audeliz conocía que La Famosa se convertiría en la propietaria de todas las mejoras que realizara en el local. Asimismo, también estaba consciente de que una vez vencido el término original, La Famosa no tenía obligación de renovar el contrato. Por tales razones, es inconsecuente el argumento de Audeliz relativo a que generó expectativas de continuar en las facilidades de La Famosa por al menos siete años. Tal y como alega la parte apelante, erró el Tribunal al conceder la compensación por concepto de mejoras y de relocalización, pues dichas cuantías no constituyen daños que La Famosa pudo prever como consecuencias necesarias de su incumplimiento, que es lo que requiere el Código Civil, Artículo 1060, *supra*. En virtud de lo anterior, procede la eliminación de la partida de \$200,000 concedida por dicho concepto.

Durante el turno de prueba de la parte apelada, fue motivo de controversia entre las partes el hecho de que Audeliz presentó sólo tres testigos de los cinco que había anunciado antes de comenzar el juicio. A petición de la parte apelante, el Tribunal

---

14 Exhibit 1 de la Prueba Estipulada, Contrato de Alquiler de neveras, Artículo 8, Párrafo 2; Exhibit 2 de la Prueba Estipulada, Contrato de Alquiler del espacio de oficinas, Artículo 8, Párrafo 2.

aplicó la presunción de que de haberse presentado, los testimonios hubieran sido adversos para Audeliz.

A pesar de ello, La Famosa insiste en que el Tribunal no aplicó la presunción y que, de haberla aplicado, hubiera concluido que las neveras estaban en buen estado, que la apelada no hizo las gestiones necesarias para notificar el fallo, que la mercancía decomisada estaba en buenas condiciones o que la pérdida fue mucho menor de la alegada. Contrario a la interpretación del apelante, la Regla 304, *supra*, crea una presunción desfavorable a partir de la prueba anunciada que no se presentó, pero no tiene el efecto de descartar todo el valor y la credibilidad que el foro primario le confirió a la abundante evidencia que presentó la parte apelada. No se cometió el error señalado.

Los últimos tres errores que señala la parte apelante van dirigidos a cuestionar la decisión del foro primario de desestimar la causa de acción en contra de Liberty Mutual Insurance Corporation, por lo que conviene discutirlos en conjunto. Específicamente, la apelante alega como quinto error que fue incorrecto que el Tribunal activara *motu proprio* una defensa afirmativa renunciada. En apoyo de tal señalamiento, expone que las defensas afirmativas deben acompañarse con la explicación que corresponda o de lo contrario se entenderán renunciadas. En estos casos, reitera el apelante, el Tribunal no podrá activar por iniciativa propia las defensas afirmativas, excepto las que se refieran a su jurisdicción para entender el caso. Así, estimó insuficiente que Liberty alegara que la causa de acción expuesta en la demanda no estaba cubierta por la póliza.

Además de atacar la efectividad de las defensas afirmativas expuestas por Liberty al contestar la demanda, la parte apelante estima significativo que la aseguradora no presentó prueba testifical ni documental a su favor. Como alega la apelante, el

Tribunal reconoció en la sentencia que Liberty no presentó evidencia a su favor ni ninguna defensa adicional a lo que alegó en la demanda y en el informe de conferencia con antelación al juicio sobre la inaplicabilidad de la póliza a los hechos del caso. A pesar de ello, concluyó que:

[a] este tribunal se le entregó el contrato de póliza suscrito por Empresas La Famosa y Liberty, específicamente en el “Commercial General Liability Coverage Form”, en cuya sección 1, página 4, la cual transcribimos literalmente, se indica lo siguiente señala [sic]:

2. Exclusion

Insurance does not apply to:

A.

B.

...

**M. Damage to impaired Property or Property Not Physically Injured**

“Property Damage” to “impaired property” or property that has not been physically injured arising out of:

(1) ...

(2) A delay or failure by you or anyone acting on your behalf to perform a contract or agreement in accordance to its terms.

Esta cláusula claramente excluye de cobertura a La Famosa, cuando esta empresa o su agente, incumplen con sus obligaciones contractuales. Siendo el presente caso uno de incumplimiento de contrato y resolviéndose como tal, entendemos que Liberty no tiene obligación alguna en el presente pleito y corresponde a La Famosa pagar la totalidad de lo que en esta Sentencia se le indica.”

La parte apelante entiende que las expresiones del Tribunal demuestran que dicho foro llevó a cabo su propia investigación luego de concluido el juicio, de lo que resultó una interpretación en el vacío de la póliza de seguro. Todo esto, según estima, constituye una violación a su debido proceso de ley en la medida en que no se le concedió la oportunidad de conocer y presentar evidencia a fines de rebatir a tiempo tal teoría.

Contrario a las alegaciones de la parte apelante, el 26 de enero de 2012 Liberty contestó la demanda y, como parte de las defensas afirmativas, afirmó que los hechos alegados en la demanda no estaban cubiertos por los términos y condiciones de la

póliza expedida a favor de La Famosa. Asimismo, en el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio expresó que:

Liberty Mutual Insurance Co., representado en Puerto Rico por Continental Claim Services, Inc., tiene una póliza de seguro expedida a nombre de Empresas La Famosa, Inc., póliza número DGL-PR-185945. Se alega que la misma es una de "Commercial General Liability Coverage" y según sus cláusulas, Liberty Mutual Insurance no responde por los daños alegados por la parte demandante, los cuales surgen de la relación contractual entre dicha parte y Empresas La Famosa.<sup>15</sup>

De entrada a la discusión de estos errores, recalamos que en materia de seguros, los Tribunales tomarán en cuenta que las dudas sobre los términos y condiciones de los contratos de adhesión, deberán interpretarse liberalmente a favor del asegurado. Sin embargo, no será necesario tal estándar de análisis cuando las cláusulas estén claras y puedan ser entendidas en su sentido único.

En el caso específico que nos ocupa, desde un principio se levantó como defensa afirmativa que la póliza no cubría los hechos de la demanda. Más aún, el documento que contiene la referida póliza fue admitido en evidencia por estipulación de las partes y consta en los autos originales como el Exhibit 5. Consecuentemente, el Tribunal estaba facultado para examinar el contenido de la póliza en su totalidad e interpretar las cláusulas, tal como lo hizo. Así, nos resulta sorprendente que la parte apelante alegue que desconocía la teoría de Liberty.

Por todo lo anterior, resolvemos que Liberty levantó oportunamente la defensa afirmativa de falta de cubierta y que La Famosa conocía o debió haber conocido tal teoría legal. Nos parece significativo que la póliza fue estipulada por las partes, por lo que el foro primario estaba facultado para interpretar sus cláusulas. Una de estas cláusulas dispone de manera clara que la póliza excluye los daños generados por el incumplimiento de contrato del

---

<sup>15</sup> Recurso de Apelación, Apéndice 16, a la pág. 179.

asegurado. Habiendo resuelto que no erró el Tribunal al determinar que La Famosa incumplió las obligaciones contractuales que pactó con Audeliz y que la póliza de Liberty excluye los daños que sean consecuencia del incumplimiento del asegurado, es forzoso concluir que no se cometieron los últimos tres errores alegados.

#### **IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, se modifica la sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia a los efectos de eliminar la cantidad de \$200,000 adjudicada en concepto de relocalización y mejoras efectuadas al local de Empresas La Famosa. Así modificada, se confirma en sus demás extremos.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones