Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y GUAYAMA
PANEL II

SUCN. FRANCISCO ANTONIO SUAREZ ALFONSO, compuesta por; DENNIS FRANCK SUAREZ CANABAL, NOEL F. SUAREZ CANABAL, ROBERTO F. SUAREZ CANABAL y por LYDIA JANICE SUAREZ CANABAL; y LYDIA CANABAL MERCADO Apelados v. JORGE MELENDEZ GARCIA, PATRICIAMORENO MORALES y la SOCIEDAD DE BIENES GANANCIALES (SIC) compuesta por ambos; y/o, CORPORACIÓN FULANA DE TAL, INC., JOHN DOE, RICHARD DOE, ASEGURADORA ABC y ASEGURADORA XYZ Apelantes	KLAN201400690	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala De San Juan K CD2011-2949 (908) Sobre: Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Candelaria Rosa

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de marzo de 2015.

Comparece el doctor Jorge Meléndez García, la doctora Patricia Moreno Morales y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (apelantes) y solicitan que revoquemos la Sentencia dictada el 31 de marzo de 2014 y notificada el 3 de abril de igual año por el

Tribunal de Primera Instancia, sala de San Juan (TPI). Mediante la referida Sentencia, el TPI declaró con lugar la demanda incoada por Dennis Franck Suárez Canabal, Noel F. Suárez Canabal, Roberto F. Suárez Canabal, Lydia Janice Suárez Canabal; y Lydia Canabal Mercado, integrantes de la Sucesión de Francisco Antonio Suárez Alfonso (Sucesión Suárez), en contra de los apelantes. En consecuencia, condenó a los apelantes a pagar a la Sucesión Suárez $39,100.00 por concepto de cánones de arrendamiento adeudados, más $10,000.00 por concepto de honorarios de abogados.

Considerados los escritos de las partes, así como los documentos que los acompañan, a la luz del derecho aplicable resolvemos confirmar la Sentencia apelada.

I.

El 28 de diciembre de 2011, la Sucesión Suárez presentó una demanda por cobro de dinero en contra de los apelantes, en la que reclamó el pago de cánones de arrendamiento adeudados, relacionados a una propiedad ubicada en el Municipio de Guaynabo.[1] A continuación, realizamos un resumen de los hechos y tracto procesal del caso según surge de la Sentencia apelada y del expediente judicial ante nuestra consideración.

---

1 Véase apéndice del recurso, págs. 12-24.

El 18 de junio de 2003, el doctor Francisco Antonio Suárez Alfonso y su esposa la señora Lydia Canabal Mercado otorgaron con los apelantes un *Contrato de Arrendamiento y Compra de Plusvalía.* Por medio del referido contrato, el matrimonio Suárez-Canabal le arrendo a los apelantes la propiedad antes mencionada. Dicha propiedad consta de un edificio de dos plantas, cuya planta baja se utiliza como consultorio médico y laboratorio de Rayos X, y la planta alta está dividida en dos apartamentos comerciales.[2]

El referido contrato era por un término de ocho años, comenzando el 18 de junio de 2003 y con fecha de vencimiento del 19 de junio de 2011. Conforme a los términos del contrato de arrendamiento, el canon mensual sería de $1,200.00 por las facilidades del primer piso.[3] Además, las partes pactaron la compra de la plusvalía que había adquirido el consultorio médico que ya operaba en la propiedad. La plusvalía adquirida por los apelantes se convino en $124,800.00, pagaderos en 96 mensualidades de $1,300.00, a satisfacerse durante la vigencia del contrato.[4]

El 17 de agosto de 2004, luego de la muerte del

---

2 Véase apéndice del recurso, pág. 3.
3 Íd., págs. 3-4.
4 Íd., pág. 4.

doctor Francisco Suárez Alonso, la Sucesión Suárez adquirió la propiedad arrendada, en virtud de resolución sobre declaratoria de herederos emitida en el caso núm. D2JV2004-00276.[5] Una vez la Sucesión Suárez adquiere la propiedad en Guaynabo, comienza a administrar el arrendamiento suscrito por los apelantes. En marzo de 2007, las partes renegociaron el contrato verbalmente, para añadir al arrendamiento un área del primer piso del edificio, dedicada a un laboratorio de Rayos X, y los dos apartamentos que ubicaban en el segundo nivel de la propiedad. Tras esta enmienda al contrato, las partes acordaron aumentar el canon de arrendamiento mensual de $1,200.00 a $3,200.00.[6] Por lo tanto, el pago mensual que debían realizar los apelantes era de un total de $4,500.00, al añadir al canon de arrendamiento la partida pactada para el pago de la plusvalía.

Por otra parte, en el 2007, antes que se enmendara el contrato de arrendamiento para incluir los locales adicionales, la Sucesión Suárez contrató una compañía para que diera un tratamiento de uretano al techo. Esto con el propósito de corregir unas filtraciones que se

---

5 Véase apéndice del recurso, pág. 3.
6 Íd., pág. 4.

habían generado en la propiedad arrendada.[7] Luego de realizarse el tratamiento las filtraciones se corrigieron y se procedió con la enmienda al contrato. No obstante, en el 2010 los apelantes le indican a la Sucesión Suárez que el techo estaba filtrando nuevamente. Cuando uno de los miembros de la Sucesión Suárez se preparaba para darle tratamiento al techo de la propiedad, los apelantes enviaron a otra persona a darle un tratamiento al techo, sin consultar o notificarle antes a los arrendadores.[8] Los apelantes descontaron de la renta mensual el costo de este tratamiento.

Sin embargo, el tratamiento que los apelantes le dieron al techo no era igual al de uretano que se realizó en el 2007 por la Sucesión Suarez.[9] Debido a las filtraciones un área de la sección de Rayos X, no podía ser utilizada por los apelantes y la humedad que había en el inmueble alegadamente dañó una máquina de MRI ubicada en la propiedad arrendada.[10] Cabe señalar, que los apelantes reclamaron al seguro de la Sucesión Suárez el equipo averiado y los daños relacionados a ello.[11]

---

7 Íd., pág. 4.
8 Véase apéndice del recurso, pág. 4.
9 Íd., pág. 4.
10 Íd., pág.4.
11 Íd., pág. 5.

Asunto que se encuentra pendiente de adjudicación en el caso D DP2011-0554, en el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI de Bayamón), Sala 707.[12]Por otra parte, desde mayo de 2011 los apelantes optaron por realizar ningún pago por concepto de cánones de arrendamiento, ni de plusvalía.[13]

Así las cosas, el 29 de diciembre de 2011, la Sucesión Suárez presentó ante el TPI de Bayamón, una demanda de desahucio en contra de los apelantes, en la que solicitaron el lanzamiento de éstos de la propiedad arrendada.[14] El 19 de enero de 2012, el TPI de Bayamón dictó Sentencia relacionada al caso de desahucio, la cual fue notificada el 3 de febrero de 2012.[15] Surge de dicho dictamen, que los aquí apelantes se allanaron al desahucio, por lo cual el tribunal declaró *ha lugar*, la demanda de desahucio y ordenó el desalojo de la propiedad arrendada.[16] Los apelantes desalojaron la propiedad arrendada en febrero de 2012.[17]

En el caso que da origen al recurso ante nuestra consideración, luego de presentarse la demanda, los apelantes presentaron el 1 de marzo de 2012 su

---

12 Íd., pág. 5.
13 Véase apéndice del recurso, pág. 5.
14 Véase apéndice del *Alegato de la Parte Recurrida*, págs. 1-5.
15 Íd., págs. 6-9.
16 Íd., pág. 8.
17 Véase apéndice del recurso, pág. 5.

contestación a la demanda.[18] En síntesis, la parte apelante negó el incumplimiento del contrato de arrendamiento, la deuda reclamada, así como la modificación verbal del contrato. Por otro lado, como parte de sus defensas afirmativas los apelantes levantaron las defensas de incuria, negligencia, la doctrina de manos limpias y la doctrina conocida como el *exceptio non rite adimpleti contractus*.

El 19 de febrero de 2014, se celebró el juicio en su fondo en el caso de cobro de dinero ante nuestra consideración. Durante el juicio por la Sucesión Suárez comparecieron los señores Roberto y Noel Suárez Canabal. A su vez, por los apelantes compareció el doctor Jorge Meléndez García y el señor Hipólito Pérez Rosa, CPA y perito.[19]

Luego de escuchar los argumentos de las partes y analizar los documentos presentados por éstos, el TPI dictó la Sentencia apelada. En ésta el foro de instancia determinó que los apelantes le adeudan a la Sucesión Suárez "tres meses a razón de $4,500.00 cada mes, y 8 meses a razón de $3,200.00 cada uno."[20] De manera que, al momento de los apelantes desalojar la propiedad

---

18 Íd., págs. 25-27.
19 Véase apéndice del recurso, pág. 2.
20 Íd., pág. 5.

arrendada adeudaban a la Sucesión Suárez un total de $39,100.00 por concepto de cánones de arrendamiento.

Como parte de las determinaciones que realizó el TPI, éste válido la modificación verbal al contrato de arrendamiento que realizaron las partes. En cuanto a la aplicación de la doctrina de *exceptio non rite adimpleti contractus*, el foro de instancia determinó que esta no aplicaba y lo explicó de la siguiente forma:

> [e]n el caso de autos, el demandado alega que él incumplió con su obligación de pagar la renta porque los demandantes no cumplieron con su obligación de mantener el edificio **en condiciones para ser operado**. Nada más allá lejos de la realidad. **La propiedad arrendada se estuvo utilizando hasta el día que los demandados desalojaron** la propiedad. El Dr. Meléndez **nunca interrumpió sus operaciones** de la oficina médica, y continuó recibiendo y atendiendo los pacientes que llegaban al consultorio. Aquí **no hubo un incumplimiento total por parte de los demandantes que justifique el que los demandados hayan dejado de pagar la renta por nueve meses**, más aun cuando nunca se interrumpieron las operaciones del consultorio y continuaban generando ingresos **continuaron lucrándose a pesar de que no estaban pagando renta**, por lo que no cumplen con el requisito de buena fe para poder invocar exitosamente la excepción.[21](Énfasis nuestro.)

II.

Inconforme, la parte peticionaria acude ante este Tribunal y señala como error:

> Primer Error: Erró el TPI al determinar que el incumplimiento de la Sucesión con sus

21 Véase apéndice del recurso, págs. 10-11.

> obligaciones como arrendador y contractuales no justificaban la aplicación de la doctrina *Exceptio Adimpleti Contractus*.
>
> Segundo Error: Erró el TPI al interpretar y aplicar el derecho sustantivo y concluir que por entender que no se cumplió con el requisito de buena fe en la contratación, necesario para poder invocar la doctrina de *Exceptio Non Rite Adimpleti Contractus*, no aplica la disminución proporcional del precio en razón de lo no cumplido que establece dicha doctrina para los casos en que no se cumple con el requisito de buena fe en la contratación.
>
> Tercer Error: Erró el TPI al concluir que nunca se interrumpieron las operaciones en el consultorio del Dr. Meléndez.

III.

A. El Contrato de Arrendamiento

Uno de los contratos regulados por el Código Civil de Puerto Rico es el de arrendamiento. El Art. 1433 del Código Civil dispone en parte que "[e]n el arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto." 31 L.P.R.A. 4012. Perfeccionado el contrato mediando el consentimiento de las partes, éstas se obligan desde ese momento no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 L.P.R.A. 3375; *Jarra Const. v. Axxis Corp.*, 155 D.P.R. 764 (2001). Asimismo, como en

cualquier otro contrato, al momento de interpretar las cláusulas del contrato de arrendamiento, "es necesario presuponer lealtad, corrección y buena fe en su redacción para evitar llegar a resultados absurdos o injustos" *VDE Corporation, Ivan F. Tort v. F & R Contractors, Inc.*, 180 D.P.R. 21 (2010).

Por su parte, el Art. 1444 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4051(2), establece, las obligaciones del arrendador. Entre éstas se encuentra el hacer en la cosa arrendada durante el arrendamiento "todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada". Íd. Esta disposición, sin embargo, así como otras contenidas en el articulado que se refiere a las obligaciones del arrendador y del arrendatario son supletorias, es decir, subsisten a falta de pacto en contrario. Véase, *Castro Anguita v. Figueroa*, 103 D.P.R. 847, 852 (1975). De manera que, al arrendador estar obligado a proporcionar al arrendatario el goce útil del bien arrendado, de ello resulta entonces una obligación del primero de realizar aquellas reparaciones necesarias para preservar la propiedad objeto del arrendamiento, en un buen estado. Véase, J. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil; Derecho*

de Contratos, San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, T. IV, Vol. II, 1990, pág. 275.

El remedio disponible en caso de violación a la responsabilidad de reparar el bien arrendado lo regula el Art. 1446 (31 L.P.R.A. sec. 4053). Así, **se le concede al arrendatario el derecho a elegir entre "la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente"**. (Énfasis nuestro.)

Por su parte, el arrendatario, no sólo está obligado a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos, sino también a poner en conocimiento del dueño en el más breve plazo posible la necesidad de todas las reparaciones a fin de conservar la propiedad en estado de servir para el uso que ha sido destinada. Arts. 1444(2); 1445 y 1449, 31 L.P.R.A. secs. 4051(2); 4052 y 4056. En ausencia de ello se hace responsable del daño sufrido a causa de su negligencia. Una vez cumplida dicha obligación, "se encuentra en situación de exigir del arrendador las consecuencias que procedan de su omisión o negligencia, de las que sólo el arrendador será ya el responsable". Manresa, *Comentarios al Código Civil Español*, Tomo X, Vol. II, Madrid, 1969, pág. 177.

B. Las obligaciones recíprocas y las consecuencias de su incumplimiento

El contrato de arrendamiento es uno de naturaleza bilateral y conlleva obligaciones recíprocas, las cuales están definidas principalmente en los Artículos 1444 y 1445 del Código Civil de Puerto Rico. 31 L.P.R.A. secs. 4051 y 4052; *Del Toro v. Blasini*, 96 D.P.R. 676, 684 (1968). En cuanto a las obligaciones recíprocas, como las que surgen del contrato objeto del caso ante nos, el Código Civil **le reconoce a cada contratante la facultad implícita de resolver el contrato, cuando uno de ellos no cumple con la obligación que le corresponde.** Código Civil de Puerto Rico, Artículo 1077, 31 L.P.R.A. sec. 3052. Así, **la parte perjudicada puede escoger entre resolver el contrato o exigir el cumplimiento específico de lo pactado.** En cualquiera de las alternativas, la parte perjudicada puede solicitar, además, **el resarcimiento de los daños sufridos** y el abono de intereses sobre esa cantidad. Código Civil de Puerto Rico, Artículos 1054 y 1077, 31 L.P.R.A. secs. 3018 y 3052. Véase, *Álvarez v. Rivera*, 165 D.P.R. 1 (2005). (Énfasis nuestro.)

Por otro lado, cuando una de las partes ha cumplido su obligación de forma "parcial o defectuosamente sin ajustarse debidamente a lo que exige el vínculo

obligatorio", nuestro ordenamiento aplica a la situación la doctrina de la *exceptio non rite adimpleti contractus*. *Álvarez v. Rivera*, supra, pág. 21. Esta doctrina sirve como defensa para el demandado que está en disposición de cumplir su obligación, pero reclama el incumplimiento defectuoso de la parte demandante como argumento para explicar su propia situación irregular ante el contrato. Al respecto, el Tribunal Supremo expresó:

> [L]a defensa de *exceptio non rite adimpleti contractus* puede ser invocada por el demandado en los casos en que el demandante pretende exigir el cumplimiento de una obligación a pesar de que él ha cumplido parcial o defectuosamente con su prestación y su efecto será, que el demandado no vendrá obligado a cumplir con su parte hasta tanto el demandante cumpla con la suya. No obstante, en los casos en que la aplicación de la *exceptio non rite adimpleti contractus* puede resultar contraria al principio de la buena fe contractual, el demandado no podrá invocar la excepción exitosamente. En esos casos procede reducir el importe de lo no realizado o en atención a lo llevado a cabo defectuosamente. *Álvarez v. Rivera*, supra, págs. 22-23. (Énfasis original omitido.) (Énfasis nuestro.)

Cuando la obligación se ha cumplido de forma parcial o defectuosa, "será procedente exigir el cumplimiento total o libre de defectos y, en los casos en que proceda, una reducción proporcional del precio". *Álvarez v. Rivera*, supra, pág. 20. Claro está, la aplicación exitosa de **la doctrina presupone que el**

demandado está en disposición de cumplir su obligación principal y que aún pueda efectivamente cumplirla, a tenor de los términos del contrato. Ahí se sostiene el escrutinio de la buena fe contractual. Carente la parte demandada o reconvenida de ese estado, porque no cumplió debidamente su obligación principal, no tiene disponible la defensa a su favor. *Álvarez v. Rivera*, supra. (Énfasis nuestro.)

Ahora bien, **por la naturaleza de los contratos de arrendamiento la aplicación de las normas que emergen del Artículo 1077 del Código Civil, *supra*, son algo particulares.** En ese sentido, el tratadista J. Vélez Torres expone en su obra lo siguiente, y citamos *in extenso*:

> Desde el punto de vista de la teoría general de las obligaciones, si cualquiera de las partes incurriere en incumplimiento de sus obligaciones según se enumeran las mismas en el artículo 1444 (obligaciones del arrendador) y el artículo 1445 (obligaciones del arrendatario), sería de aplicación el artículo 1077 que da la facultad a la otra parte para compeler al cumplimiento específico si éste fuere aún posible o pedir la resolución del contrato por incumplimiento, con abono de daños en ambos casos. Sin embargo, **para el contrato de arrendamiento, el Código nos provee una regla especial en el artículo 1446,** 31 L.P.R.A. sec. 4053, que dispone que si el arrendador o el arrendatario no cumplen las obligaciones expresadas en los artículos 1444 y 1445, la otra parte podrá pedir la recisión (entiéndase resolución) del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, **o sólo**

> **éstos, dejando el contrato subsiguiente.** (Énfasis nuestro.)
>
> . . . . . .
>
> **El arrendatario, sin embargo, podría optar por otra solución: efectuar él mismo las reparaciones necesarias cuando el arrendador se niega a hacerlas y, en tal caso, tendría derecho a reclamarle a éste por los gastos e que incurra. Aún más; si en alguna forma el arrendador presta su anuencia a que el arrendatario actué haciendo las reparaciones, éste se convierte en un edificante de buena fe y, al concluir el arriendo, tendría derecho de retención de la cosa mientras no se le paguen los gastos en que incurrió.**
> El Artículo 1446 es, sin duda, una aplicación de la regla que se deduce del artículo 1077 sobre la opción de una parte de pedir el cumplimiento específico o la resolución del contrato en caso de incumplimiento de la otra parte. **Pero, atendido el hecho de que el artículo 1446 se refiere a un contrato que, aunque generador de obligaciones recíprocas, es de tracto sucesivo, el recurso de pedir el cumplimiento específico no tendría efecto alguno.** Es decir, la opción del cumplimiento específico permitida por el artículo 1077, **se refiere a contratos de tracto único** en que el cumplimiento según lo pactado tiene el efecto de extinguir la obligación, pero **en el arrendamiento en que estamos en presencia de un contrato de tracto sucesivo, el cumplimiento específico tendría el efecto de dejar vigente el contrato.**
>
> J. Vélez Torres, *op. cit.*, págs. 286-287. (Énfasis nuestro.)

Finalmente, cabe destacar que nuestro Tribunal Supremo al momento de analizar el alcance de la doctrina *exceptio non rite adimpleti contractus*, en un caso de arrendamiento de obras, estableció lo siguiente:

> […] **sería contrario al principio de la buena fe facultar a un demandado a retener el pago del resto total de la prestación** que pactó con el contratista, cuando con la retención de sólo **una pequeña parte de tal cantidad**, el dueño puede ser resarcido por las imperfecciones de la obra. *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 D.P.R. 616, 631 (2002). (Énfasis nuestro)

C. Revisión judicial

En nuestra jurisdicción se ha reiterado, que las decisiones del foro primario están revestidas de una presunción de legalidad y corrección. *Vargas Cobián v. González Rodríguez*, 149 D.P.R. 859 (1999). Es por ello que se ha establecido como regla general, que un tribunal apelativo no debe intervenir con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el juzgador de los hechos, ni tiene facultad de sustituir las determinaciones del foro de instancia, por sus propias apreciaciones. *Serrano v. Sociedad Española*, 171 D.P.R. 717 (2007); *Rolón v. Charlie Car Rental*, 148 D.P.R. 420 (1999). Esto se resume en que, los tribunales apelativos deben mantener deferencia para con la apreciación de la prueba que realiza un tribunal de instancia. *McConnell v. Palau*, 161 D.P.R. 734 (2004). No obstante, si estará justificada la intervención de los foros apelativos, si surge que el foro de instancia,

en el ejercicio de sus funciones, incurrió en error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad. *Rivera Menéndez v. Action Services*, 185 D.P.R. 431 (2012); *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 D.P.R. 345, 356 (2009).

En ese sentido, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R. 42.2, expresamente dispone que las determinaciones de hechos de los tribunales de instancia basadas en testimonio oral, no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas y que se debe dar consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos. Esta deferencia hacia el foro primario responde al hecho de que el juez sentenciador es el que tiene la oportunidad de recibir y apreciar toda la prueba oral presentada, de escuchar la declaración de los testigos y evaluar su *demeanor* y confiabilidad. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 D.P.R. 31, 67 (2009); *López v. Dr. Cañizares*, 163 D.P.R. 119, 135 (2004). Así, le compete al foro apelado o recurrido la tarea de aquilatar la prueba testifical que ofrecen las partes y dirimir su credibilidad. *González Hernández v. González Hernández,* 181 D.P.R. 746, 776-777

(2011); *Sepúlveda v. Depto. de Salud*, 145 D.P.R. 560, 573 (1998).

Por último, se ha establecido que se podrá intervenir en la determinaciones del foro primario cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba y cuando la apreciación de la misma se distancia "de la realidad fáctica o ésta [es] inherentemente imposible o increíble". *González Hernández v. González Hernández*, supra, pág. 777; *Pueblo v. Santiago et al.*, 176 D.P.R. 133, 148 (2009). Se exceptúan de la regla de deferencia las determinaciones de hechos que se apoyan exclusivamente en prueba documental o pericial, ya que los tribunales apelativos están en idéntica posición que el tribunal inferior al examinar ese tipo de prueba. *González Hernández v. González Hernández*, supra.

IV.

Por entender que están estrechamente relacionados discutiremos en conjunto los primeros dos errores señalados por los apelantes en el recurso ante nuestra consideración. En síntesis, estos plantean que el TPI erró al no aplicar las doctrinas de *exceptio adimpleti contractus* y *exceptio non rite adimpleti contractus*,

como defensas a su favor en el caso. En particular, argumentaron que erró el foro de instancia al determinar que no existía buena fe contractual de su parte y que por lo tanto, no aplicaba la disminución proporcional de las prestaciones conforme a las obligaciones cumplidas defectuosamente o no cumplidas por la Sucesión Suárez. Veamos.

En este caso, como vimos, las partes otorgaron en el 2003 un contrato de arrendamiento de ciertas facilidades ubicadas en el Municipio de Guaynabo. En particular el contrato dispone que se trata de una "sala de recepción de pacientes (compartida), dos oficinas para atender pacientes, oficina de facturación y records de pacientes, oficina administrativa, un baño (compartido), un almacén para medicamentos y/o material médico y dos estacionamientos privados".[22] En el 2007, las partes renegociaron verbalmente el contrato e incluyeron un local de Rayos X en el primer piso del edificio y dos apartamentos ubicados en el segundo piso.[23]

Vigente el contrato, en el 2010 resurgió un problema de filtraciones en parte del edificio, en

22 Véase apéndice del recurso, página 28.
23 Í d., pág. 4

particular sobre el local de Rayos X, en el primer piso. Los apelantes optaron por efectuar, ellos mismos, las reparaciones necesarias. Esto, sin consultar a la Sucesión Suarez. Luego dedujeron de la renta mensual el importe de dichas reparaciones. Esto es, los apelantes escogieron reparar ellos a costó de los arrendadores. De ello, resulta evidente que descartaron solicitar la resolución del contrato, aún vigente. Por el contrario, optaron por mantener su vigencia.

Al escoger este curso de acción solo tendrían derecho a recobrar los daños sufridos, si alguno, como consecuencia del alegado incumplimiento de los arrendadores.

No obstante, surge del expediente que una vez reconocen que el tratamiento brindado por ellos no fue el adecuado y que las filtraciones continuaban, para mayo de 2011 deciden dejar de pagar la renta acordada "para llamar la atención de la Sucesión.." y procedieran a arreglar las referidas filtraciones. Mientras tanto, continuaron operando y utilizando el inmueble arrendado, para el uso acordado, sin pagar canon o merced alguna. Esto es, luego de haber optado por una solución permitida en ley (efectuar las reparaciones necesarias a costo del arrendador), deciden no hacer mayor gestión

para dar el tratamiento adecuado. Ante ello las filtraciones empeoraron y un área del inmueble en el local de Rayos X no se podía utilizar y una máquina de MRI se dañó debido a la humedad. Así las cosas, los apelantes decidieron reclamar a la aseguradora de los arrendadores por los daños sufridos al perder la máquina, más otros perjuicios. Caso que se encuentra pendiente ante el TPI.

Surge además del expediente que el 19 de junio de 2011 el contrato de arrendamiento expiró. Los apelantes no ejercieron una opción preferente de compra del inmueble que se había pactado en el contrato original. No obstante, vencido el contrato continuaron ocupando el local arrendado sin pagar canon alguno. Ello a pesar de los requerimientos de pago efectuados por la Sucesión Suarez. Ante ello, ésta tuvo que presentar una demanda de desahucio en diciembre de 2011. Llegada la vista de la primera comparecencia los aquí apelantes se allanaron al desahucio. Así el TPI dictó sentencia ordenando el desalojo el 19 de enero de 2012. En febrero de 2012 finalmente abandonaron el inmueble.

Igualmente en diciembre de 2011, ante la negativa de pago de los apelantes, la Sucesión Suarez tuvo que presentar demanda en cobro de dinero, reclamando los

cánones adeudados. Al contestar esta demanda los apelantes levantaron, entre otras, la defensa de *exceptio non rite adimpleti contractus.* Reclaman que la Sucesión Suarez no había cumplido con su obligación como arrendador de conservar la cosa arrendada en estado adecuado para el uso que ha sido destinada. Por lo tanto ésta no podía exigir el cumplimiento de la contraprestación, esto es el pago de los cánones. Así, los apelantes le imputaron al arrendador haber realizado un cumplimiento parcial o defectuoso de sus obligaciones. Ello debido a que no reparó adecuadamente las filtraciones en parte del inmueble arrendado.

Así las cosas, luego del trámite correspondiente, el TPI dictó la sentencia apelada. Dicho foro resolvió, correctamente a nuestro juicio, que dicha doctrina no aplica a la situación de hechos que tenemos ante nos.

Conforme a la doctrina reconocida como "excepción de contrato no cumplido adecuadamente" o "excepción de falta de cumplimiento regular", para que los apelantes en este caso puedan exigir exitosamente su aplicación, la Sucesión Suarez tenía que haber efectuado una prestación parcial o defectuosa sin ajustarse debidamente a lo que exige el vínculo obligatorio. Este

no fue el caso. Surge del expediente que la Sucesión Suárez no tuvo oportunidad de corregir el nuevo problema de filtraciones surgido en el 2010 debido a que los apelantes procedieron a aplicar un tratamiento reparador, sin consultarlos. Tratamiento que le fue cobrado. a la Sucesión Suarez. Fueron los apelantes quienes optaron por efectuar las reparaciones necesarias. No obstante, no culminaron las mismas. Esto es, los apelantes hicieron un trabajo reparador defectuoso y luego abandonaron la gestión reparadora. Ante ello, no pueden imputarle a la Sucesión Suarez el haber realizado un cumplimiento parcial o defectuoso de su obligación y levantar la defensa invocada. Esta conducta contradictora no tiene cabida en el derecho. Asimismo, se ha establecido que si el aplicar la doctrina de *exceptio non rite adimpleti contratus*, resulta contraria al principio de buena fe en la contratación, no podrá invocarse exitosamente la misma. Los contratantes están obligados a obrar recíprocamente de buena fe.

Más aun, entendemos que esta falta de comunicación de los apelantes, con la Sucesión Suárez, lo que denota es un incumplimiento de sus obligaciones como arrendatarios. Pretender ahora justificar, luego de

observar esta conducta, no cumplir con su obligación principal denota falta de buena fe contractual. Más aun cuando la finalidad contractual nunca se vio frustrada. La propiedad arrendada siempre estuvo en poder y control de los apelantes y se estuvo utilizando por estos hasta el día que desalojaron la propiedad. Nunca interrumpieron sus operaciones y se continuaron lucrando. Nada justifica el que hubieren dejado de pagar el canon pactado.

Además, como vimos, sería contrario al principio de la buena fe contractual facultar a un demandado (los apelantes) a retener el pago del resto total de la prestación que pactó, cuando con la retención de solo una pequeña parte de tal cantidad, puede ser resarcido. En este caso, los apelantes ya cobraron lo que invirtieron en la reparación defectuosa. Además, los alegados daños que las filtraciones les hubiesen causado, están pendientes de ser adjudicados en el pleito pendiente de daños y perjuicios en la Región Judicial de Bayamón. Cualquier derecho de compensación o reducción estaría sujeto a lo que se resolviere en dicho caso *sub judice* en la Región Judicial de Bayamón. No se justifica el reclamo de mayores retenciones o "disminuciones proporcionales" en este caso. En vista de

ello, entendemos que no se cometieron los primeros dos errores señalados por los apelantes.

Por otro lado, los apelantes esbozaron en su tercer error que el TPI erró al concluir que nunca se interrumpieron las operaciones del consultorio médico en controversia. Ante ello, recalcaron la determinación del TPI en la que señala que la humedad provocó que se dañara la máquina de MRI y su determinación de que "debido a las filtraciones, había un área de la sección de Rayos X que el Dr. Meléndez no podía utilizar."[24] No obstante, el TPI en su interpretación de la prueba estimó que ello de por sí solo, no impidió que el consultorio médico continuara operando ininterrumpidamente, generando ingresos. Incluso, al evaluar el informe pericial que tuvo ante sí el TPI y que acompañaron los apelantes a su recurso, vemos que el propio perito de los apelantes no se responsabilizaba de la certeza del informe en cuanto a la interrupción o merma de ingreso debido al problema de filtraciones en una de las áreas utilizadas para Rayos X y MRI. El análisis que realizó el foro de instancia de esta prueba nos merece gran deferencia y no intervendremos en su apreciación.

---

24 Íd., pág. 4.

Así pues, luego de evaluar las circunstancias presentes en este caso entendemos que el TPI no abusó de discreción al determinar que los apelantes no podían invocar con éxito la doctrina de *exceptio non rite adimpleti contractus*. Por ello, entendemos que las determinaciones del foro de instancia fueron razonables y por ende, tampoco se cometió el tercer error señalado por los apelantes.

V.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la sentencia apelada.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones