

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN
PANEL VII

BERWIND REALTY,
INC.

Apelada

v.

SILK ROMA DRESS,
INC.

Apelante

KLAN201401544

APELACIÓN

Procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Bayamón

Caso Núm.:
DPE2013-0813

Sobre:
Desahucio

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, el Juez Flores García y el Juez Bonilla Ortiz.¹

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 4 de diciembre de 2015.

Comparece Silk Roma Dress, Inc. (Silk Roma o "parte apelante") y solicita que revisemos la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón, el 18 de agosto de 2014, notificada el siguiente día 22 del mismo mes y año. Mediante dicha determinación, el Tribunal declaró Ha Lugar la causa de acción por cobro de dinero incoada por Berwind Realty, LLC. (Berwind Realty o "parte apelada").

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **MODIFICAMOS** la Sentencia apelada y así modificada se confirma. Veamos.

¹ Conforme a la Orden Administrativa Núm. TA-2015-046 del 9 de marzo de 2015, se designa al Juez Bonilla Ortiz en sustitución del Juez Bermúdez Torres.

I.

El 23 de septiembre 2013 Berwind Realty presentó una Demanda sobre desahucio sumario y cobro de dinero en contra de Silk Roma. Como remedio, solicitó que el Tribunal de Primera Instancia ordenase a la parte apelada desalojar el edificio comercial Caparra Gallery, propiedad de la parte apelante, que estaba ocupado por la parte apelada en virtud de un contrato de arrendamiento suscrito entre las partes el 23 de enero de 1998. Además, solicitó al foro primario que le ordene a Silk Roma satisfacer los cánones de arrendamiento adeudados que aseguró ascendían a **\$71,642.57** al 1ro de septiembre de 2013. También reclamó las costas y gastos del procedimiento, así como \$5,000 por concepto de honorarios de abogado.

A solicitud de la parte apelante, el 9 de octubre de 2013 el Tribunal de Primera Instancia llevó a cabo una vista en la que ordenó la conversión del procedimiento judicial en un trámite civil ordinario. Además, la parte apelante se comprometió a desalojar el inmueble objeto de controversia en o antes del 31 de octubre de 2013. En virtud de dicho acuerdo, el foro primario emitió una Sentencia Parcial el 23 de octubre de 2013, notificada el siguiente día 25 del mismo mes y año.² En específico, el foro apelado hizo constar lo siguiente en la Sentencia Parcial aludida:

Ante lo informado por el licenciado Vázquez Morales de que el demandado desalojará la propiedad para el 31 de octubre de 2013, el tribunal dicta sentencia parcial por acuerdo en cuanto al desahucio. El caso se convierte en uno ordinario y continúan los

² En realidad esta llamada Sentencia Parcial fue una Orden o Resolución del foro de primera instancia pues no cumplió con la Regla 42.3 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.3, al no exponer que no existía razón para posponer que se dicte sentencia sobre esa reclamación en particular.

procedimientos en cuanto a la reclamación de cobro de dinero.³

El juicio en su fondo para dilucidar la causa de acción por cobro de dinero se llevó a cabo el 2 de junio de 2014. El desfile de prueba presentado por la parte apelada constó del testimonio del señor Saleh Yassin (señor Yassin), presidente de Berwind Realty. Por su parte, la parte apelante sentó a testificar al señor Luis Burguera Regojo, quien es el presidente de Silk Roma. La parte apelante había anunciado el testimonio del señor Gerardo I. Pérez Rivera (señor Pérez Rivera), pero renunció a desfilarse dicha prueba testifical por considerarla prueba acumulativa. En consecuencia, puso el testigo a la disposición de Berwind Realty, quien decidió sentar brevemente al señor Pérez Rivera como testigo. Asimismo, la parte apelada presentó una pieza de prueba documental que fue admitida en evidencia.⁴ Además, el Tribunal de Primera Instancia contó con diez (10) piezas de prueba documental estipulada.

Luego de evaluar la prueba desfilada durante el juicio, así como los hechos y los documentos estipulados, el Tribunal de Primera Instancia emitió la Sentencia apelada el 18 de agosto de 2014, notificada el siguiente día 22. Cabe destacar que en el informe de conferencia con antelación al juicio suscrito por las partes el 18 de marzo de 2014, estas habían estipulado que “[e]l 22 de julio de 2008, se realizó una enmienda al contrato para extender la vigencia del mismo hasta el 31 de enero de 2011, en el

³ Exhibit 6, págs. 21-22 del apéndice del recurso.

⁴ El exhibit 1 de la parte demandante es un estado de cuenta del 1ro de octubre de 2013.

cual se acordó una nueva renta de \$6,492.74".⁵ El foro apelado formuló seis determinaciones de hechos a base de la mencionada prueba, de acuerdo al valor probatorio que esta le mereció. A continuación, transcribimos los hechos que el Tribunal de Primera Instancia consideró probados:

1. El 23 de enero de 1998, las partes suscribieron un contrato de arrendamiento de una propiedad sita en el Edificio Caparra Gallery, Guaynabo, Puerto Rico.
2. En el contrato de arrendamiento, las partes acordaron una renta escalonada de \$5,091.62 mensuales durante los primeros dos años, \$5,554.50 del tercer al quinto año y; \$6,171.67 desde el séptimo al décimo año.
3. El 23 de julio de 2011 se enmendó el contrato y se estableció una renta de \$6,492.74.
4. El 1 de febrero de 2012 las partes acordaron que la demandante pagaría una renta de \$4,000 en lo que se negociaba un acuerdo entre las partes. Sin embargo, el demandante indicó que las partes no llegaron a un acuerdo por lo que el canon se mantuvo en \$6,175.
5. La demandada no presentó evidencia alguna de que las partes hubiesen negociado un acuerdo de pago.
6. El Sr. Gerardo Pérez era al momento de los hechos el administrador del edificio. El señor Pérez carecía de autoridad para negociar cambios al contrato suscrito entre las partes.⁶

Nótese que en estas seis determinaciones de hechos el tribunal no hizo determinación alguna sobre pagos parciales o incumplimientos de pagos para determinado término. Tampoco especificó deuda vencida al momento de que el demandado abandonara al edificio o cuando el contrato se dio por terminado.

⁵ Exhibit 7, pág. 26 del apéndice del recurso.

⁶ Exhibit 1, págs. 5-6 del apéndice del recurso.

A base de los hechos que el foro apelado determinó probados, el Tribunal de Primera Instancia concluyó que "la demandante probó su caso y la demandada lamentablemente no pudo evidenciar sus alegaciones".⁷ (Énfasis suplido). En consecuencia, declaró Ha Lugar la causa de acción por cobro de dinero y le ordenó a Silk Roma satisfacer **\$71,642.57** a favor de Berwind Realty, por concepto de cánones de arrendamiento adeudados. Así también, el foro de primera instancia concedió a la parte apelada las costas y gastos del litigio, de conformidad con la Regla 44.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1.

Inconforme con el dictamen apelado, Silk Roma acude ante este foro mediante el presente recurso de apelación en el que adujo que el Tribunal de Primera Instancia incurrió en los errores que transcribimos a continuación:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no establecer, en la sentencia dictada, determinaciones de hechos específicas sobre el cómputo de lo adeudado y el proceso mediante el cual concluyó el total de lo adeudado, tratándose de una causa de acción de cobro de dinero.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia contraria a la prueba documental estipulada y admitida, contraria además a la prueba testifical desfilada, constituyendo así un error craso y manifiesto.

Por su parte, Berwind Realty presentó un alegato en oposición mediante el cual rechazó la comisión de los señalamientos de error formulados por la parte apelante. No obstante, reiteró en varias ocasiones, y a manera de salvedad, que la deuda de la parte

⁷ Exhibit 1, pág. 8 del apéndice del recurso.

apelante asciende a **\$69,817.57** y no a **\$71,642.57**,⁸ como determinó el foro primario en la parte dispositiva de su Sentencia. A tales efectos, hizo referencia a las páginas 19-50 de la Transcripción de la Prueba Oral,⁹ que corresponden a parte del testimonio del señor Yassin, presidente y único testigo de Berwind Realty.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos los asuntos ante nuestra consideración.

II.

En materia de apreciación de prueba los foros apelativos deben brindar deferencia a las determinaciones de hechos formuladas por el Tribunal de Primera Instancia. Véase, *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 740 (2007); *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420, 433 (1999). En fin, la norma general es que si la actuación del foro *a quo* no está desprovista de una base razonable y no perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juez de primera instancia, a quien corresponde la dirección del proceso. *Sierra v. Tribunal Superior*, 81 DPR 554, 572 (1959).

En síntesis, el Tribunal de Apelaciones evitará variar las determinaciones de hechos del foro sentenciador, a menos que medie pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. Véase, Regla 42.2 de

⁸ Una diferencia de \$1,825 menos, en comparación con la cuantía determinada por el Tribunal de Primera Instancia.

⁹ Mediante una moción presentada el 3 de marzo de 2015 Berwind Realty expresó no tener reparos con el contenido de la Transcripción de la Prueba Oral, con excepción de la página 28, línea 5 y la página 23, línea 23, en las que el transcripción señala que las respectivas porciones de la prueba oral son ininteligibles.

las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2;¹⁰ *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013); *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 DPR 799, 817 (2009). En lo pertinente, el Tribunal Supremo expresó recientemente lo siguiente:

Una de las normas más conocidas en nuestro ordenamiento jurídico es que los tribunales apelativos no intervendremos con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad y las determinaciones de hechos que realizan los tribunales de instancia, a menos que se demuestre que el juzgador actuó movido por pasión, prejuicio o parcialidad o que incurrió en error manifiesto.

Dávila Nieves v. Meléndez Marín, supra, a la pág. 753.

Por el contrario, el propio Tribunal Supremo también ha manifestado que la citada norma de autolimitación judicial cede cuando “un análisis integral de [la] prueba cause en nuestro ánimo una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que se estremezca nuestro sentido básico de justicia; correspondiéndole al apelante de manera principal señalar y demostrar la base para ello”. *Pueblo v. Cabán Torres*, 117 DPR 645, 648 (1986).

En cuanto a la apreciación de prueba documental, el Tribunal Supremo ha sido consistente en que los foros apelativos estamos en la misma posición que el foro sentenciador. Véase, *Martí Méndez v. Abréu Feshold*, 143 DPR 520, 527 (1997); *Díaz García v. Aponte Aponte*, 125 DPR 1, 13 (1989). En específico, en *Central Igualdad, Inc. v. Srio. Hacienda*, 83 DPR 45,

¹⁰ “En todos los pleitos el tribunal especificará los hechos probados y consignará separadamente sus conclusiones de derecho y ordenará que se registre la sentencia que corresponda. [...] Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos [...]”.

52 (1961), nuestro más alto foro manifestó lo siguiente:

Reiteradamente hemos resuelto que en cuanto se refiere a la apreciación de prueba documental nos encontramos en las mismas condiciones que el tribunal sentenciador y nos hemos negado a extenderle en forma incalificada el palio de inmunidad que generalmente prodigamos a determinaciones fundadas en la apreciación de prueba oral.

De otra parte, las Reglas de Procedimiento Civil de 2009 le imponen al foro sentenciador la obligación de -al dictar una sentencia- consignar por separado las determinaciones de hechos y las conclusiones de derecho. Asimismo, nos impone una norma de deferencia hacia aquellas determinaciones de hechos formuladas por el foro primario, que estén basadas en testimonio oral. Sobre el particular, el referido cuerpo de Reglas establece, en lo pertinente, lo siguiente:

En todos los pleitos el tribunal especificará los hechos probados y consignará separadamente sus conclusiones de derecho y ordenará que se registre la sentencia que corresponda. [...] Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos [...].

En el contexto de la Regla 43.2 de Procedimiento Civil de 1979, 32 LPRA Ap. III, R. 43.2 -homóloga de la Regla 42.2 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*-, el Tribunal Supremo expresó lo siguiente, citando al tratadista José A. Cuevas Segarra:

Como razón de ser de la solicitud al tribunal sentenciador para que determine hechos específicos y consigne sus conclusiones de derecho, se ha dicho que se le debe brindar al juez de instancia una oportunidad para que éste quede satisfecho de que ha atendido todas las controversias de forma propia y completa, y, además, permitirle a las partes y al foro apelativo estar completamente informados de la base de

la decisión o dictamen emitido por el tribunal primario.

Carattini v. Collazo Syst. Analysis, Inc., 158 DPR 345, 356 (2003).

III.

En el primer señalamiento de error Silk Roma cuestionó la corrección de la Sentencia apelada por considerar que el foro primario no formuló determinaciones de hechos específicas sobre el cómputo de lo adeudado y el proceso mediante el cual concluyó el total de lo adeudado. Este error se cometió. Sin embargo, como veremos más adelante, este error y lo discutido en relación al próximo señalamiento de error nos moverán a modificar la Sentencia apelada. Veamos.

En el recurso de autos, Silk Roma argumentó que, en la Sentencia apelada, el Tribunal de Primera Instancia concluyó la suma total de lo adeudado sin especificar cuáles partidas la parte apelada probó como adeudadas. Señaló, además, que el foro primario incurrió en error craso y manifiesto al no considerar prueba que fue estipulada, admitida y marcada. En síntesis, adujo que, a pesar de tratarse de una causa de acción por cobro de dinero, el Tribunal de Primera Instancia no incluyó en sus determinaciones de hechos un cómputo mediante el cual fundamente que la suma adeudada por Silk Roma a Berwind Realty asciende a **\$71,642.57**, como concluyó en la parte dispositiva. La parte apelante considera que dicho detalle constituye una controversia medular, toda vez que Silk Roma ocupó durante quince (15) años el bien inmueble objeto del contrato de arrendamiento.

De otra parte, en el alegato presentado, la parte apelada manifestó que, si bien reconoce que el foro

primario no realizó el cómputo de lo adeudado, la parte apelante tampoco niega la existencia de la deuda. En ese sentido, Berwind Realty se limitó a plantear que la Sentencia apelada determinó la existencia de la deuda y que el foro de primera instancia satisfizo los requisitos de la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, *supra*, en la medida que formuló determinaciones de hechos. La parte apelada señaló, además, que la parte apelante no agotó el remedio de solicitar determinaciones de hechos y conclusiones de derecho adicionales, según lo permite el mecanismo contenido en la Regla 43.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA ap. V, R. 43.1.

No obstante lo anterior, la parte apelada señaló que el señor Yassin, presidente y único testigo de Berwind Realty, declaró "con certeza de su contenido"¹¹ que la deuda por concepto de cánones de arrendamiento adeudados asciende a **\$69,817.57** y no a **\$71,642.57**, como determinara el foro apelado. La parte apelada apoyó dicha aseveración en las páginas 19-50 de la Transcripción de la Prueba Oral presentada en este caso. En consecuencia, solicitó se "confirme la Sentencia dictada por no haberse cometido ninguno de los errores señalados por la parte apelante, **con la salvedad de que la suma adeudada es \$69,817.57**".¹² (Énfasis suplido).

Luego de evaluar la totalidad del expediente y de los argumentos formulados por las partes, coincidimos con la parte apelante y resolvemos que procede modificar la Sentencia apelada. El Tribunal de Primera

¹¹ Alegato en oposición, pág. 10.

¹² Alegato en oposición, pág. 16.

Instancia, si bien formuló seis (6) determinaciones de hechos a base de la prueba que se le presentó, estas no fueron suficientes para concluir de forma certera que la deuda por concepto de cánones de arrendamiento adeudados asciende a **\$71,642.57**; es decir, la cantidad exacta que fue reclamada por Berwind Realty en la demanda de autos. En sus determinaciones de hechos el foro primario obvió incluir en detalle cuáles fueron los meses adeudados por la parte apelante. Tampoco argumentó en sus conclusiones de derecho en qué medida la prueba recibida le ayudó a establecer el monto de la deuda acumulada por Silk Roma.

Asimismo, en las conclusiones de derecho el foro apelado se limitó a exponer la normativa de derecho aplicable a los casos de desahucio y cobro de dinero, con especial énfasis en las disposiciones pertinentes del Código de Enjuiciamiento Civil y del Código Civil de Puerto Rico, así como en la jurisprudencia interpretativa aplicable. Es decir, entendemos que, de un análisis de la Sentencia apelada, no surge con claridad una conexión entre las determinaciones de hechos y la parte dispositiva de la Sentencia apelada en la que el foro *a quo* concluyó, sin más, que procedía ordenar a la parte apelante satisfacer el monto de **\$71,642.57** a favor de la parte apelada. Es evidente que debe existir una deuda por falta de pago completo de los cánones de arrendamiento. Lamentablemente, las determinaciones de hechos no apoyan ninguna determinación específica de cantidad de esa deuda.

De otra parte, este Tribunal es consciente de que, tal y como plantea la parte apelada, Silk Roma no

solicitó determinaciones de hechos y conclusiones de derecho adicionales, según lo permite la Regla 43.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*. Sin embargo, ello no constituye un impedimento para que la parte apelante decidiera acudir directamente ante este Foro Apelativo a plantear como señalamiento de error que las determinaciones de hechos formuladas por el foro de primera instancia no son suficientes para concluir la procedencia del remedio solicitado en la demanda.

Queremos destacar, además, que no debe quedar lugar a dudas respecto a la inexistencia de alguna controversia sobre la procedencia de la deuda. Es evidente que el Tribunal de Primera Instancia reconoció la existencia de esa deuda y que la propia parte apelante admite que adeuda cánones de arrendamiento a la parte apelada. La única controversia que este Tribunal de Apelaciones entiende aún subsiste corresponde al monto de la deuda. Ello resulta aún más palpable ante el hecho de que Berwind Realty, por conducto de su presidente, el señor Yassin, identificó una diferencia de \$1,825 -a favor de Silk Roma- entre lo que determinó el foro primario y lo que la parte apelada considera que se le debe.

No obstante, aún con las deficiencias que hemos identificado en la Sentencia apelada, el foro de primera instancia dio credibilidad a la única prueba presentada por Berwind Realty; a saber, el testimonio del señor Yassin y el estado de cuenta con fecha de 1ro de octubre de 2013, que fue admitido en evidencia y es el exhibit 1 de la parte demandante. Recordemos que en la parte dispositiva de la Sentencia apelada, el Tribunal de Primera Instancia consignó que "**la**

demandante probó su caso y la demandada lamentablemente no pudo evidenciar sus alegaciones".¹³ (Énfasis suplido).

Así las cosas, este Tribunal ha estudiado la transcripción de la prueba oral y el estado de cuenta del 1ro de octubre de 2013, que es el exhibit 1 de la parte demandante -admitido en evidencia durante el juicio- y el exhibit 12 del apéndice del presente recurso.¹⁴ De nuestro análisis, podemos colegir que el testimonio del señor Yassin -único testigo presentado por Berwind Realty- se basó en el contenido del estado de cuenta al que hemos hecho referencia.

De este modo, no solo damos deferencia a la credibilidad que el foro primario adjudicó al testimonio vertido en sala por el señor Yassin, sino que nos encontramos en la misma posición que el foro apelado para aquilatar el valor probatorio que amerita la referida pieza de prueba documental. En síntesis, tanto el testimonio del señor Yassin como el exhibit 1 de la parte demandante evidencian que Silk Roma adeuda a Berwind Realty la cantidad de **\$69,817.57** por concepto de cánones de arrendamiento adeudados y el cálculo que surge del mencionado documento es el que este Foro Apelativo acoge como cómputo de lo adeudado. El apelante no presentó prueba que le restara credibilidad al señor Yassin o al estado de cuenta admitido durante el juicio.

Por último, en el segundo señalamiento de error Silk Roma planteó que el foro apelado incurrió en error craso y manifiesto al resolver de modo contrario

¹³ Exhibit 1, pág. 8 del apéndice del recurso.

¹⁴ Véase, págs. 64-66 del apéndice.

a lo que surgió de la prueba documental estipulada y admitida, así como de la prueba testifical desfilada. En virtud del análisis que hemos formulado en esta Sentencia, consideramos que no es necesario abundar en lo planteado por Silk Roma en este señalamiento de error. Ello, en la medida que, según hemos detallado, la deuda de **\$69,817.57** se ajusta a la prueba evaluada por el Tribunal de Primera Instancia, así como por este Tribunal. Igualmente, reiteramos que Silk Roma no presentó prueba que nos pusiera en la posición de decidir de otra forma.

IV.

En mérito de los fundamentos antes expuestos, **MODIFICAMOS** la Sentencia apelada, a los únicos efectos de reducir la cuantía que Silk Roma Dress, Inc., deberá pagar a Berwind Realty, Inc., de \$71,642.57 - como dispuso el Tribunal de Primera Instancia en la Sentencia apelada- a **\$69,817.57**. Así modificada, se confirma.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones