

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS
PANEL IX

YORAVI INVESTMENT, INC.

Apelante

V.

SUPERMERCADO CAGUAS
CENTRO 2

Apelado

KLAN201500726

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de
Caguas

Sobre:
Desahucio y Cobro
de Dinero

Caso Número:
E PE2012-0048

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí, la Juez Domínguez Irizarry y la Juez Lebrón Nieves

Domínguez Irizarry, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de julio de 2015.

La parte apelante, Yoravi Investment, Inc., comparece ante nos y solicita nuestra intervención para que revoquemos la sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, el 14 de abril de 2015, notificada el 17 de abril de 2015. Mediante la misma, el tribunal primario le ordenó satisfacer una suma de \$185,000.00 por concepto de daños contractuales en beneficio de Supermercado Caguas Centro 2, Inc. (apelado), ello dentro de un pleito sobre desahucio y cobro de dinero.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la sentencia apelada.

I

La presente causa tiene su origen en una acción civil sobre desahucio y cobro de dinero promovida por la aquí apelante en contra del establecimiento apelado el 5 de marzo de 2012. En esencia, alegó que éste le adeudaba un monto de \$30,000.00 por concepto de cánones de arrendamiento vencidos, ello respecto a un

local de su propiedad sito en el Centro Comercial Turabo Gardens en Caguas. Específicamente, sostuvo que, en virtud de un contrato de arrendamiento comercial suscrito el 31 de octubre de 2008 respecto al referido inmueble, el apelado se obligó a satisfacer un canon mensual de \$7,500.00 por los primeros cinco (5) años del plazo cierto de trece (13) años pactado. De esta forma, y tras aducir que durante los meses de diciembre de 2011 y enero, febrero y marzo de 2012, éste incumplió con el pago correspondiente, la parte apelante solicitó que se proveyera para que le fuera satisfecha la referida cantidad, así como para el desalojo del local en disputa.

Trabada la controversia entre las partes, los trámites pertinentes al pleito iniciaron su curso. En particular, el Tribunal de Primera Instancia celebró la correspondiente vista, procedimiento en el cual testificaron los representantes de las entidades comparecientes. Como resultado, mediante *Sentencia* del 14 de junio de 2012, notificada el 18 de junio siguiente, el Tribunal de Primera Instancia declaró *Con Lugar* la referida acción civil. En un sucinto pronunciamiento, el foro *a quo*, ordenó el desalojo petitionado, y condenó al aquí apelado al pago de los cánones de arrendamiento vencidos y no pagados. En desacuerdo con dicho dictamen, éste compareció ante este Tribunal mediante un primer recurso de apelación de nomenclatura KLAN2012-1022. En el mismo, objetó la determinación emitida por el tribunal primario, ello al plantear que la aquí apelante carecía de legitimación activa para promover reclamación alguna en su contra. Del mismo modo, en dicha comparecencia, adujo que el tribunal primario incidió al no resolver que la entidad aquí apelante incumplió con sus obligaciones como arrendador, al no procurar que el local objeto de arrendamiento estuviera en condiciones óptimas y adecuadas para su uso. En tal contexto,

sostuvo que, durante la vista correspondiente, testificó sobre la deficiencia en la infraestructura y en el sistema eléctrico del lugar, hecho que, conforme adujo, imposibilitó el cumplimiento de sus deberes como arrendatario. Sostuvo que sus expresiones en corte abierta, pusieron de manifiesto el conocimiento de la entidad apelante al respecto, por lo que resultaba preciso que el procedimiento sumario de desahucio promovido en su contra se tornara en uno de carácter ordinario, a fin de poder presentar evidencia en apoyo a sus alegaciones.

Tras entender sobre el contenido del expediente apelativo sometido a su consideración, mediante *Sentencia* del 21 de junio de 2013, un Panel hermano resolvió modificar el dictamen judicial antes aludido. A tal fin, sostuvo el desahucio emitido por el Tribunal de Primera Instancia, más dejó sin efecto la orden de pago resuelta. Esta Curia determinó que las manifestaciones del aquí apelado constituyeron una defensa afirmativa íntimamente relacionada con la acción de desahucio promovida en su contra, específicamente aquella sobre contrato incumplido o *exceptio non adimpleti contractus*. A tenor con ello, este Tribunal resolvió que su testimonio permitió entrever cómo los defectos en la infraestructura eléctrica del inmueble afectaron la facturación sobre el consumo de dicho servicio en su negocio, y redundaron en la imposibilidad de permitir cumplir con el pago del canon mensual convenido. Añadió este Foro que, lejos de objetar dichas manifestaciones por razón de “impertinentes” respecto a la acción de desahucio, la apelante confirmó las alegaciones del apelado, por lo que el asunto relativo a los defectos del sistema eléctrico constituía uno de carácter esencial que, además de haber tenido el efecto de soslayar el carácter sumario del procedimiento de desahucio, también redundó en **enmendar las alegaciones de la acción**. En dicho contexto, este Tribunal determinó que, toda vez

que el foro de origen no dirimió el asunto a tenor con los criterios propios al proceso sumario de desahucio, estaba en la obligación de entender sobre los argumentos del apelado respecto a la causa de su incumplimiento. Así, y sustentándose en el contenido de la transcripción oral de los procedimientos, expresó que el apelado “no recibió un local apto para operar el negocio para el cual lo alquiló”, razón por la cual resultaba injusto “condenarlo al pago de algo que no recibió o que recibió defectuosamente”. En consecuencia, devolvió el caso al tribunal sentenciador para que, “por la vía ordinaria, y admitida la existencia de defectos eléctricos en el Centro Comercial, se [diera] a las partes la oportunidad de aportar la prueba que [entendieran] pertinente, incluyendo prueba pericial si así lo [deseaban], sobre si esos defectos afectaron la operación del Supermercado y se [hiciera] un análisis sobre cómo ello afectó o no la cantidad que [debía] pagar [el apelado]”.

Una vez devuelto el caso al tribunal sentenciador, el 24 de marzo de 2015 se celebró el juicio, según ordenado por este Foro. Durante el mismo, los aquí comparecientes presentaron prueba en apoyo a sus respectivos argumentos, ello a tenor con el mandato emitido en apelación. El apelado ofreció en evidencia los testimonios del señor Félix Santiago, perito electricista; señor Fermín Sagardía Serbiá, ingeniero electricista licenciado y perito del caso; así como también la declaración del señor Ricardo Rivera Irizarry, su presidente, director y accionista. Por su parte, en respaldo a las alegaciones de la compañía apelada, testificaron el señor Rafael Acosta Santiago, accionista de la entidad, y el señor Miguel Calvente, funcionario de la Autoridad de Energía Eléctrica (AEE). Ambas partes de epígrafe estipularon la siguiente prueba documental: 1) listado de la AEE con información sobre sumas facturadas, pagadas y adeudadas respecto al local en disputa; 2) Orden e informe de intervención de la AEE del 24 de mayo de

2012; 3) carta del 3 de abril de 2014 del señor Rivera Irizarry a la señora Carmen Nieves de la AEE; 4) factura de AEE al supermercado apelado y; 5) el informe pericial del ingeniero Sagardía Serbiá.

Quedó establecido en el Tribunal de Primera Instancia que la parte aquí apelante, como dueña del Centro Comercial Turabo Gardens, arrendó al apelado un local dentro de dichas facilidades, a los fines de que éste pudiera operar un supermercado, todo por un canon mensual de \$7,500.00 por los primeros cinco (5) años del término pactado. Respecto al establecimiento en cuestión, el aquí apelado suscribió un contrato de suministro de energía eléctrica con la AEE, proyectando un estimado mensual de \$10,000.00 a \$11,000.00 por concepto del pago correspondiente. Sin embargo, al poco tiempo de ocupar el espacio, las facturas reflejaron cantidades que excedían considerablemente el monto promediado, hecho que incidió en el cumplimiento cabal del pago por el referido servicio. Según surge de las facturas pertinentes, en promedio, el apelado pagaba un exceso aproximado de cuatro mil dólares (\$4,000.00) mensuales. En vista de ello, su representante se comunicó con el portavoz de la entidad apelante, quien aceptó que el sistema eléctrico del lugar necesitaba “grandes reparaciones”.

El apelado cumplió fielmente con el pago de la renta del local hasta diciembre de 2011, mas dadas las exorbitantes sumas que por el servicio de luz eléctrica vino llamado satisfacer, incumplió con los términos del contrato de arrendamiento en disputa. A su vez, para dicho periodo, la AEE suspendió el servicio de electricidad en el local por falta de pago. De conformidad con la prueba debidamente admitida en evidencia, la desconexión correspondiente se efectuó a través del interruptor del establecimiento, toda vez que el sistema eléctrico externo del

centro comercial en el que ubicaba el contador, representaba un peligro sustancial para todo aquél que se dispusiera a trabajar en el mismo. Por ello, el personal destacado para efectuar dicha gestión recurrió, contrario al método usual empleado, a desconectar el servicio en controversia bloqueando el panel interno de interruptores. Ahora bien, aun cuando durante dicho mes el local ocupado por el apelado no tenía servicio de luz eléctrica, el contador continuó midiendo el consumo de energía. Según se demostró, en enero de 2012, y luego de que, a finales de diciembre de 2011 el apelado pagara a la AEE una suma de \$26,000.00 para reestablecer la electricidad en su negocio, la referida agencia le facturó un total de \$13,362.92.

Dada la antedicha situación, el representante del negocio apelado acudió una vez más, a los directivos de la parte apelante para denunciar que el local que se le había arrendado, era uno defectuoso, hecho que estaba incidiendo en sus intereses. No obstante, su reclamo fue desatendido y, a pesar de que las facturas de electricidad continuaban llegando por sumas cuantiosas, la arrendadora nunca arregló la falta señalada. De hecho, de acuerdo a las apreciaciones del perito destacado en el caso, el sistema eléctrico del centro comercial en controversia y, por ende, del local arrendado por el apelado, no había sido objeto de reparación ni mantenimiento por poco más de treinta y cuatro (34) años. Tal conclusión fue avalada por el testigo de la parte apelante, quien describió el mismo como uno “anticuado”.

Múltiples deficiencias de carácter sustancial respecto al sistema de electricidad del centro comercial en controversia quedaron evidenciadas durante el proceso, las cuales, a juicio de los expertos, de haber sido debidamente atendidas por la parte apelante, hubieran propendido al cumplimiento de las obligaciones del apelado. En específico, se demostró que varias conexiones

eléctricas se derivaban de un mismo contador, hecho que no permitía identificar la totalidad de los lugares del centro comercial que se servían de electricidad por conducto del mismo. En dicho contexto, se atribuyó la sustancialidad en la fluctuación de las tarifas de luz facturadas al apelado, a la posibilidad de que el consumo registrado respondiera a conexiones y cargas eléctricas adicionales a las de su negocio. Siendo de este modo, y en vista de que la parte apelante nunca efectuó mejora alguna a los defectos señalados por el apelado, el 14 de junio de 2012, éste desocupó el local. No obstante, la AEE continuó remitiéndole facturas por el consumo de luz eléctrica hasta mayo de 2013, ello por un total de \$299,756.02. De acuerdo a las declaraciones de los expertos, tal incidencia ratificó las deficiencias del sistema eléctrico del centro comercial en cuestión, las cuales atribuyeron a la falta de diligencia respecto a su adecuado mantenimiento. Según se dispuso, las fallas en controversia no sólo representaron un peligro sustancial a la seguridad, vida y propiedad, sino que también constituyeron crasas violaciones a las disposiciones legales y reglamentarias relativas al consumo y distribución de energía eléctrica. Destacamos que, según se demostró, en el local operado por el apelado se desató un incendio en un área en la que múltiples conexiones eléctricas que servían a lugares distintos, discurrían conjuntamente.

Tras apreciar toda la prueba sometida a su escrutinio, el 14 de abril de 2015, con notificación del 17 de abril siguiente, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Sentencia* que nos ocupa. A tenor con la misma, el foro *a quo* intimó que el incumplimiento del aquí apelado fue el resultado de las violaciones a los términos del contrato de arrendamiento en controversia por la apelante, ello dado a haber entregado un local defectuoso e inapropiado para el propósito al que se le pretendía destinar. Así, dispuso que los

pagos en exceso a los \$11,000.00 presupuestados para la partida correspondiente al consumo de energía eléctrica, no hubiesen tenido lugar si ésta hubiese observado sus deberes. De esta forma, le ordenó el reembolso correspondiente por dicho concepto, hasta la fecha en la que el apelado desocupó el local, todo para un total de \$230,00.00 más los intereses aplicables. Igualmente, el foro primario determinó que la parte apelante era responsable de la totalidad de los cobros emitidos por la AEE con posterioridad al 14 de julio de 2012.

Ahora bien, el tribunal sentenciador resolvió que el apelado adeudaba a la entidad apelante \$45,000.00 por concepto de los cánones de arrendamiento al descubierto desde enero de 2012 hasta la fecha en la que finalmente desalojó el establecimiento objeto de litigio. Por tanto, tras efectuar los cálculos mandatorios y aplicar la figura de la compensación entre las deudas antes descritas, dispuso que la parte apelante venía llamada a desembolsar en beneficio del apelado un monto total de \$185,000.00, más los intereses correspondientes a cada uno de los pagos emitidos a la AEE. Del mismo modo, y utilizando como fundamento el conocimiento de la parte apelante respecto a los defectos del sistema eléctrico del centro comercial al momento de arrendar el local en cuestión, le impuso el pago de \$10,000.00 por concepto de honorarios de abogado.

Inconforme con lo resuelto, el 15 de mayo de 2015, la parte apelante compareció ante nos mediante el presente recurso de apelación. En el mismo formula los siguientes señalamientos de error:

El Honorable Tribunal de Primera Instancia cometió error al exceder las facultades concedidas por el mandato del Tribunal de Apelaciones. El mandato del TA fue limitado a que se auscultara si los alegados defectos en el sistema eléctrico del centro comercial afectaron o no la cantidad que debe pagar Supermercado CC2 a Yoravi. A tales efectos, el

Tribunal de Primera Instancia no estaba facultado para imponer una cuantía de daños en contra del Demandante-Apelante.

El Honorable Tribunal de Primera Instancia cometió error al imponer al Demandante-Apelante el pago de \$185,000 como resultado de los alegados defectos en las instalaciones eléctricas de Yoravi cuando tal reclamación no surge de la demanda ni de la contestación a la demanda y cuando tampoco se instó reconvencción o enmienda a las alegaciones para hacer una reclamación en contra de Yoravi. Dicho curso de acción violentó los preceptos de la notificación adecuada y, por ende, constituyó una violación al debido proceso de ley.

El Honorable Tribunal de Primera Instancia cometió error al imponer a la parte Demandante-Apelante el pago de honorarios por temeridad. Mediante la imposición de dicha cuantía el Honorable Foro de Instancia excedió las facultades concedidas por el mandato. Además, resulta incongruente la determinación de temeridad cuando en el mismo procedimiento el tribunal ya había expresado que las alegaciones del demandante tenían total mérito.

Luego de examinar el expediente de autos, y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, estamos en posición de disponer del asunto que nos ocupa.

II

A

El Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3371, dispone que existe un contrato desde que dos o más personas consienten a obligarse entre sí a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Las obligaciones derivadas de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor con lo acordado. 31 L.P.R.A. sec. 2994. La existencia de un contrato está sujeta a la necesaria concurrencia de los requisitos de consentimiento, objeto cierto y causa de la obligación que se establezca. 31 L.P.R.A. sec. 3391. Una vez perfeccionado, el mismo no sólo obliga a lo expresamente pactado, sino también a todas sus consecuencias de acuerdo a la buena fe, al uso y a la ley. 31 L.P.R.A. sec. 3375. Acreditadas las condiciones exigidas para su validez, los contratos obligan a todos los involucrados y

compete a los tribunales velar por su efectivo cumplimiento. *Mercado, Quilichini v. U.C.P.R.*, 143 D.P.R. 610 (1997).

“El momento culminante de una relación obligacional es aquél en que el deudor se dispone a realizar la conducta; el dar hacer o no hacer, que constituye la prestación esperada por el acreedor.” J.R. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones: Curso de Derecho Civil*, Segunda Edición, San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, 1997, pág. 159. De este modo, el cumplimiento constituye el curso normal de una relación obligatoria, por lo que, una vez se obtiene la pretensión pactada, opera la extinción del vínculo entre los sujetos que la integran. J.R. Vélez Torres, *supra*. En lo pertinente, en las *obligaciones bilaterales*, surge entre las partes involucradas una relación recíproca que implica que, entre éstas, tenga lugar el cumplimiento simultáneo de sus respectivos deberes, según asumidos. Como resultado, el ordenamiento jurídico vigente reconoce que “[l]a facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumple.” 31 L.P.R.A. sec. 3052. Así, quien vea defraudado su interés podrá elegir entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación de que trate, con el resarcimiento de daños y el abono de los intereses en ambos casos. *Id.*

Ahora bien, ante una reclamación por incumplimiento contractual, el estado de derecho provee al promovido en la acción pertinente la defensa del contrato no cumplido, o *exceptio non adimpleti contractus*. La misma constituye una excepción a la regla general que impone el deber de cumplir con el pacto asumido, ello cuando el demandante pretende exigir la acreencia debida a pesar de que ha incumplido de manera parcial o defectuosa con la

prestación acordada. Siendo de este modo, la consecuencia principal de la aplicación de esta figura es que el demandado no vendrá obligado a cumplir con su parte, hasta tanto el promovente de la acción observe su deber de manera total o libre de defectos. *Álvarez v. Rivera*, 165 D.P.R. 1 (2005).

Por su parte y en lo aquí pertinente, en el *contrato de arrendamiento*, una de las partes, llamada *arrendador*, confiere a la otra, denominada *arrendatario*, el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y a cambio de un precio cierto. 31 L.P.R.A. secs. 4012, 4031. Conforme a la interpretación doctrinal del referido negocio, el ordenamiento jurídico vigente reconoce que el mismo supone la cesión del derecho a disfrutar determinado bien por cierto término y a cambio de una renta periódica, sin que con ello se transmita su titularidad. J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil; Derecho de Contratos*, San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, 1990, T. IV, Vol. II, pág. 267. Por sus propiedades, el contrato de arrendamiento es uno de carácter consensual, siendo el único requisito para su validez el mero acuerdo entre las partes. 31 L.P.R.A. sec. 3451. Dado a las obligaciones mutuas que genera entre los contratantes, este tipo de convenio también se reputa bilateral, puesto que, mientras uno se obliga a entregar y a permitir el goce pleno y pacífico de la cosa objeto de arrendamiento durante el término estipulado, el otro está llamado a ejercer su derecho de manera diligente, según pactado, mediante el correspondiente desembolso del precio convenido. 31 L.P.R.A. secs. 4051, 4052.

En un contrato de arrendamiento, el arrendador tiene el deber de observar el fiel cumplimiento de las siguientes obligaciones: 1) entregar al arrendatario la cosa objeto de contrato; 2) hacer en ella, durante el arrendamiento, todas las reparaciones

necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada; 3) mantener al arrendatario en el goce pacífico por todo el tiempo del contrato y; 4) suscribir y entregar al arrendatario un recibo por cada pago hecho por éste. 31 L.P.R.A. sec. 4051. Por su parte, el arrendatario viene llamado a: 1) pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos; 2) usar la cosa arrendada como un buen padre de familia destinándola a lo pactado, y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada y; 3) a pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato. 31 L.P.R.A. sec. 4052. Ahora bien, si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas anteriormente, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente. 31 L.P.R.A. sec. 4053.

B

Sabido es que los derechos y obligaciones debidamente adjudicados en el ámbito judicial mediante un dictamen firme, ello por haber transcurrido el término provisto para el trámite en alzada correspondiente, sin que hayan sido modificados o revocados, constituyen la *ley del caso*. *Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599 (2000). En nuestro estado de derecho, la referida doctrina se percibe con una manifestación conveniente de la premisa que establece que las determinaciones emitidas por un foro competente deben gozar de finalidad, puesto que contribuye al trámite ordenado de los litigios, así como a la certeza de la aplicación del derecho. *Félix v. Las Haciendas*, 165 D.P.R. 832 (2005). En específico, la misma reconoce que las determinaciones emitidas por un foro apelativo respecto a todas las cuestiones por él consideradas, generalmente obligan tanto al tribunal primario, como también al intermedio, ello en caso de que la controversia les sea devuelta para una futura

atención. *Félix v. Las Haciendas*, supra. Por tanto, como norma, los planteamientos sometidos a la consideración de determinado tribunal, que han sido dirimidos anteriormente, están impedidos de ser reexaminados.

C

Finalmente, según lo estatuido en la Regla 44.1 (d) de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 44.1 (d), cuando una parte, o su representante legal, haya procedido de manera temeraria en la correcta tramitación de un pleito, el tribunal deberá imponerle, en la sentencia que emita, la obligación de satisfacer el pago de una suma por concepto de *honorarios de abogado*. La *temeridad* constituye aquél patrón de conducta que lleva a una de las partes a incurrir en los gastos de un litigio cuya controversia pudo haberse resuelto fuera de los tribunales. *Blas v. Hosp. Guadalupe*, 146 D.P.R. 267 (1998); *Torres Ortiz v. E.L.A.*, 136 D.P.R. 556 (1994); *Elba A.B.M. v. U.P.R.*, 125 D.P.R. 294 (1990). Una parte ha incurrido en temeridad cuando está presente alguna de las siguientes circunstancias: 1) contestar una demanda y negar responsabilidad total; 2) defenderse injustificadamente de la acción en su contra; 3) creer que la cantidad reclamada es exagerada y que tal sea el único motivo por el cual se opone a las alegaciones del demandante, pudiendo limitar la controversia a la fijación de la correspondiente cuantía; 4) incurrir en un litigio del cual *prima facie* se desprende su responsabilidad y; 5) negar un hecho cuya veracidad conste. *Blas v. Hosp. Guadalupe*, supra; *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 D.P.R. 713 (1987).

Una vez un tribunal con competencia determina que se ha incurrido en temeridad, como norma, está obligado a imponer, a la parte que así haya actuado, el pago de cierta cantidad de dinero en concepto de *honorarios de abogado*. A tal fin, la Regla 44.1 (d) de

Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 44.1 (d), dispone como sigue:

(d) *Honorarios de abogado*- En caso de que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta. En caso que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios, agencias o instrumentalidades haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia una suma por concepto de honorarios de abogado, excepto en los casos en que esté expresamente exento por ley del pago de honorarios de abogado.

El antedicho estatuto preceptúa en nuestro esquema procesal la intención de “establecer una penalidad a un litigante perdidoso que, por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito.” *Blás Toledo v. Hosp. La Guadalupe*, supra, a la pág. 335; *Fernández v. San Juan Cement Co.*, supra, a la Pág. 718. De ahí que, como regla general, establecida la concurrencia de tal conducta, la condena de honorarios resulta ser imperativa. Por tanto, el juzgador vendrá llamado a adjudicar el monto correspondiente al grado de temeridad desplegado por el actor, ello mediante el ejercicio de su sano juicio. Siendo así, la determinación que en su día emita sólo será objeto de revisión si ha mediado abuso de discreción en el ejercicio de su ministerio. *Colón Santos v. Coop. Seg. Múlt. P.R.*, 173 D.P.R. 170 (2008); *Blás Toledo v. Hosp. La Guadalupe*, supra; *Fernández v. San Juan Cement Co.*, supra.

III

En la causa de epígrafe, sostiene la parte apelante que incidió el Tribunal de Primera Instancia al resolver que incurrió en un incumplimiento respecto a sus obligaciones como arrendador

en el contrato en controversia, así como también al ordenarle satisfacer una suma por concepto de daños en beneficio del aquí apelado. En dicho contexto, aduce que el foro primario excedió el mandato emitido por este Foro en la *Sentencia* del 21 de junio de 2013, por el cual, a su juicio, se devolvió el caso al foro primario sólo para que se dirimiera si los defectos en el sistema eléctrico del centro comercial en controversia "afectaron o no la cantidad que debía [pagarle]". Del mismo modo, arguye que erró el foro sentenciador al imponerle el pago de la cantidad establecida por razón de los defectos eléctricos en el local en disputa, ello aun cuando, según su parecer, el apelado nunca presentó una reclamación a tal fin, ni hubo una enmienda a las alegaciones que hiciera mandatorio entender sobre dicha controversia. Finalmente, la parte apelante cuestiona la legitimidad de la imposición del pago de \$10,000.00 por concepto de honorarios de abogado, fundamentándose en la procedencia del desahucio que promovió. Habiendo examinado los referidos señalamientos a la luz del derecho aplicable a los hechos que nos ocupan, resolvemos coincidir con lo resuelto. En consecuencia, confirmamos el dictamen apelado.

Los documentos que conforman el presente expediente apelativo, no nos permiten acoger los argumentos propuestos por la parte aquí apelante. Su raciocinio respecto a la controversia de epígrafe, se aparta de la correcta aplicación tanto de las normas sustantivas como procesales pertinentes a la efectiva dilucidación de la misma. En principio, cuestiona el quehacer adjudicativo del tribunal primario, al aducir que su función debió ceñirse meramente a emitir una escueta respuesta sobre la relación entre la determinación de defectos en el local arrendado respecto al deber del apelado de satisfacer los cánones adeudados. Con ello, pretende limitar las facultades del foro sentenciador, insistiendo en

una aplicación estricta y literal de las palabras empleadas en el mandato emitido por esta Curia en junio de 2013. Una lectura razonable del mismo permite entrever que, en aquella ocasión, este Tribunal ciertamente ordenó que se dilucidara la totalidad del asunto establecido, conforme la exigencia procesal contenida en la Regla 42.4 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 42.4, que provee para que toda sentencia conceda el remedio al que tenga derecho la parte a cuyo favor se dicte. De ahí que, en efecto, el Tribunal de Primera Instancia estaba plenamente facultado para, partiendo del incumplimiento contractual resuelto, determinar los respectivos derechos y obligaciones de los contratantes involucrados. Así, a la luz de la prueba admitida en juicio, el foro de origen correctamente definió y materializó la extensión del efecto de las condiciones inadecuadas del local objeto de contrato, sobre las posibilidades del apelado para dar cumplimiento a sus deberes.

Actuando dentro del marco del primer pronunciamiento en alzada emitido respecto al caso de epígrafe, el tribunal de instancia resolvió que la falta de mantenimiento y reparación del sistema de electricidad del local en disputa, incrementó considerablemente el costo de las obligaciones incidentales asumidas por el apelado para poder operar su negocio. Los defectos señalados y demostrados, socavaron sus posibilidades financieras, redundando en impedir el fiel cumplimiento de la obligación que asumió frente a la apelante. Según se estableció, la desproporción reflejada en las facturas del servicio eléctrico admitidas en evidencia, no sólo puso de manifiesto el riesgo preexistente y la ausencia total de adecuación del sistema de electricidad del inmueble en disputa, únicamente atribuible a la promovente del presente recurso. Dicho exceso en el cobro del servicio de luz eléctrica, también reveló la evidente determinación de ésta en cuanto a desatender sus deberes, aun

conociendo que, de haberlos ejercido, se hubiera logrado poner fin al asunto en cuestión.

Avalar la posición de la parte apelante en cuanto a que el Tribunal de Primera Instancia estaba impedido de dirimir y especificar los daños resultantes, implica contrariar la norma que impone a los tribunales de justicia la obligación de velar por el cumplimiento de las obligaciones legalmente constituidas en un contrato, así como también, dejar desprovisto de remedio alguno a quien tiene derecho a recibirlo. El caso de autos propone de manera patente el deliberado incumplimiento de un arrendador en cuanto a las obligaciones que por ley le asisten. Conforme indicáramos, el contrato de arrendamiento es uno que exige el recíproco cumplimiento de los deberes atribuidos a los suscribientes. No obstante, en ocasión a que alguno de ellos vea lacerado el interés esperado, tiene plena legitimación para reclamar la reivindicación de sus derechos. Ahora bien, tal no puede ser la ocasión cuando quien exige el cumplimiento específico, no realizó debidamente su parte del pacto. Siendo así, resulta forzoso concluir que el ejercicio del tribunal primario fue uno cónsono, no sólo con los límites de sus funciones, sino también con las normas jurídicas aplicables a la controversia de autos.

De otra parte, y respecto al segundo señalamiento de error propuesto por la parte apelante, ciertamente está impedida de cuestionar la adjudicación sobre la existencia de los defectos en las instalaciones eléctricas del local de su propiedad, bajo el fundamento de que tal asunto nunca fue propuesto por el apelado, ni medió una enmienda a las alegaciones que permitiera al tribunal entender sobre el mismo. Al remitirnos al contenido de la *Sentencia* en apelación del 21 de junio de 2013, esta Curia expresamente dispuso que la prueba vertida en el procedimiento

original de la causa de epígrafe **enmendó las alegaciones** de la acción. Según se resolvió, su conducta procesal fue tal que permitió al tribunal tener suficiente materia de prueba a los fines de ampliar la extensión del asunto sometido a su consideración. Siendo de este modo, la controversia de epígrafe fue devuelta al tribunal de hechos para que, partiendo de la referida afirmación en materia procesal, ello a tenor de los hechos que le sirvieron de fundamento, se imprimiera finalidad a la disputa. Así, dicha determinación constituye la ley del caso, por lo que, enmendadas las alegaciones de la acción, y resuelta la existencia de los defectos señalados, la parte apelante no está facultada para cuestionar lo que al respecto quedó judicialmente establecido.

Finalmente, la parte apelante no aduce razón legítima alguna que mueva nuestro criterio para dejar sin efecto la imposición de honorarios de abogado. Según lo determinado por el Tribunal de Primera Instancia, ésta conocía las condiciones defectuosas del local que arrendó al apelado. En múltiples ocasiones, éste requirió de su asistencia para resolver el asunto, más, en cuanto a ello, exhibió una total conducta de desatención. Aun así, promovió una acción judicial en contra del apelado, a sabiendas de que la imposibilidad económica que le sobrevino durante la vigencia del contrato, fue provocada por las sumas cuantiosas que venía llamado a satisfacer a la AEE a consecuencia de las deficiencias e irregularidades en el sistema eléctrico del local. Tal conducta obstinada y temeraria es la que penaliza nuestro ordenamiento. El asunto en cuestión pudo haber sido resuelto fuera del margen de la maquinaria judicial. No obstante, la parte apelante no proveyó para ello, por lo que viene en la obligación de responder a tenor con lo dispuesto.

En mérito de lo anterior, y dado a que, en su recurso de apelación, la parte apelante no cuestionó las determinaciones de

hechos emitidas por el Tribunal de Primera Instancia, confirmamos el dictamen que nos ocupa. El mismo es uno correcto en derecho y producto de una juiciosa apreciación de la prueba sometida a su consideración. Además, la cuantía resuelta por el foro sentenciador hace justicia a la ejecución de los comparecientes en cuanto al alcance del ejercicio de sus respectivas obligaciones, razón que nos lleva a sostener el pronunciamiento apelado en toda su extensión.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la sentencia apelada.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones