

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN  
PANEL I

NOEL FUENTES ARVELO

Apelante

v.

PEDRO L. PÉREZ FUENTES,  
MARÍA E. LISBOA SALCEDO

Apelados

KLAN201501439

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia, Sala  
de San  
Sebastián<sup>1</sup>

Caso Núm.:  
A2CI201300766

Sobre:  
Acción Civil por  
Incumplimiento  
de Contrato

Panel integrado por su presidenta, la Juez Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres.

Ramos Torres, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 16 de junio de 2017.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones el señor Noel Fuentes Arvelo (apelante) y nos solicita que revoquemos una Sentencia de 10 de agosto de 2015<sup>2</sup> dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Sebastián (TPI), mediante la cual se desestimó su demanda y se declaró con lugar la reconvención. Además, nos solicita que se le conceda \$50,000.00 por concepto de daños y perjuicios y que se elimine la suma de \$3,000.00 fijado por concepto de honorarios de abogado por temeridad.

Veamos de manera sucinta los hechos pertinentes a la controversia.

I.

La parte apelante en el mes de diciembre de 2013, presentó ante el TPI una demanda titulada “Acción Civil por Incumplimiento de

<sup>1</sup> El presente caso fue asignado al Panel I, Región Judicial de San Juan, conforme a la política de Nivelación de Paneles.

<sup>2</sup> La sentencia fue notificada el 17 de agosto de 2015. Apéndice IX del Recurso, pág. 19.

Contrato”<sup>3</sup>, contra L. Pedro Fuentes y María E. Lisboa Salcedo (los apelados o reconvenientes).

En lo pertinente alegó que es dueño de una propiedad comercial sita en el Barrio Eneas de San Sebastián, Puerto Rico, y mediante un contrato de arrendamiento otorgado el 3 de septiembre de 2009, se la arrendó a los apelados. Además, les imputó a estos violación de los incisos cuatro<sup>4</sup>, cinco<sup>5</sup>, diez<sup>6</sup> y catorce<sup>7</sup> del contrato de arrendamiento. Así como que estos removieron unos letreros de dicha propiedad que no les pertenecían, los pintaron y los instalaron en otra propiedad. A su vez, alegó que los apelados hicieron caso omiso a múltiples requerimientos para que corrigieran y/o evitaran el incumplimiento del contrato.

Así pues, reclamó daños por la suma de \$50,000.00, **el pago de los cánones pendientes del contrato de arrendamiento** y la entrega de la propiedad.

Por otra parte, el 13 de febrero de 2014, los apelados contestaron la demanda. Aceptaron las alegaciones generales, no obstante, negaron las fundamentales. Además, presentaron una reconvencción. Puntualizaron en la reconvencción que no han podido disfrutar de la propiedad arrendada por actos torticeros de parte del apelante, los que han afectado su negocio de piezas que opera en dicho local. Suman a ello otros actos, tales como intimidación, persecución constante y maliciosa de parte del apelante, así como que el local se ha convertido en uno “prácticamente inhabitable” debido a que dentro del mismo se

---

<sup>3</sup> *Id.* Apéndice I, pág. 1-3.

<sup>4</sup> ---CUATRO: El c[a]non de arrendamiento a pagarse será de MIL DOSCIENTOS DÓLARES (\$1,200.00) MENSUALES, aumentando \$25.00 mensuales cada año a partir de 4 de agosto de 2010 y terminado con un canon de \$1,300.00 en el año 2014. El c[a]non será pagado los días CUATRO de cada mes al arrendador a partir del 4 de agosto de 2009. Se cobrará una fianza de \$1,200.00[,] la cual será devuelta culminando el contrato a discreción del arrendador y tomando en consideración la condición del local.

<sup>5</sup> ---CINCO: EL ARRENDATARIO se obliga a cuidar el local aquí arrendado. Además, se compromete a conservarlas en estado de servir para el uso a que ha sido destinada y expresamente se compromete a devolverla al finalizar el arrendamiento en el mismo estado o mejor en que la recibió al comienzo del mismo, salvo deterioro natural del tiempo, y velar porque se conserven las instalaciones existentes.

<sup>6</sup> ---DIEZ: EL ARRENDATARIO utilizará y mantendrá el local en buen estado de conservación y mantenimiento, y como un buen padre de familia.

<sup>7</sup> ---CATORCE: El Arrendatario no usará, ocupará ni permitirá que la propiedad arrendada se use para ningún negocio o actividad ilegal o excesivamente peligrosa, ni en tal forma que constituya una molestia o estorbo para los vecinos.

encuentran dos pozos sépticos con sus respiraderos hacia dentro del local.

El apelado reclamó en su reconvención \$30,000.00 por los gastos incurridos en la compra de otro local, \$1,000.00 para realizar la mudanza, \$1,650.00 por el pago de rótulos del negocio, \$10,000.00 en la reparación del nuevo local, sufrimientos y angustias por \$45,000.00 para cada reconveniente, para un total de \$90,000.00<sup>8</sup>, más \$15,000.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

Trabada la controversia y luego de una vista en su fondo, el TPI dictó una sentencia mediante la cual desestimó la demanda presentada por el apelante y declaró con lugar la reconvención de los apelados. El apelante fue sentenciado al pago de \$12,000.00 por “incumplimiento de contrato y gastos incurridos de relocalización”, \$10,000.00 a cada uno de los reconvenientes por concepto de sufrimientos y angustias mentales, más \$3,000.00 de honorarios de abogado por temeridad. La sentencia alcanza la suma de \$35,000.00.

Es de dicha determinación que recurre ante nos la parte apelante.

Alega, que el TPI cometió los siguientes errores:

**PRIMER ERROR:**

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar Sin Lugar la Demanda y Con Lugar la Reconvención concediendo daños y perjuicios sin determinar qu[é] cláusulas específicas del contrato de cinco años por escrito de arrendamiento comercial entre las partes la incumplió el demandante-apelante ya que la totalidad de la prueba presentada fue contraria a sus determinaciones de hechos o en sus determinaciones de derecho.

**SEGUNDO ERROR:**

Erró el TPI al decidir en el párrafo 8 de las Determinaciones de Hechos de la Sentencia, que el demandante incurrió en actos de competencia directa que afectaron las ganancias del negocio, la determinación 9 sobre sufrimientos, la determinación 11 sobre el goce y disfrute del negocio y la determinación 13 sobre el pago del local sin usarlo.

**TERCER ERROR:**

Erró el TPI, al determinar que las fotos sometidas por la parte demandante solo mostraban anaqueles de madera

---

<sup>8</sup> Alegaciones 8 y 9 de la reconvención.

viejos y comidos por polilla el cual entiende el Tribunal que debió atender el demandante cuando el demandado admitió bajo juramento que nunca fumigó el local que alquiló por cinco años y las fotos muestran polilla, suciedad, anaqueles desbaratados, grafiti con figuras y anunciando que se habían mudado al frente entre otros destrozos de escombros por todos lados según página cuatro de la Sentencia recurrida.

#### CUARTO ERROR:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al conceder honorarios de abogados a los demandados-apelados determinando temeridad.

II.

-A-

Nos dice la ley que un contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Artículo 1206, supra, 31 LPRA sec. 3371. Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se haya celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez. Artículo 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451.

Los contratos como toda norma jurídica requieren para su validez y eficacia el cumplimiento de determinadas exigencias dispuestas por ley; ello a pesar de que los contratantes tienen la libertad de establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan a bien, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral, ni al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3372. Para su validez no basta con que las partes hayan prestado su consentimiento y que sus términos y condiciones estén dentro del marco de lo permitido por la ley. Además, deberá constar el objeto y la causa. Esta trilogía, consentimiento, objeto y causa, constituyen la base fundamental de un contrato. A falta de uno de ellos no se configura un contrato.

Se entiende por objeto la obligación de uno de los contratantes de dar, hacer o no hacer algo en específico. El objeto de un contrato se reduce a lo que se debe conforme a sus términos. S.J. Credit, Inc. v. Ramírez, 113 D.P.R. 181, 185 (1982).

Por otro lado, el concepto causa consiste en la razón por la cual se obliga el deudor. En términos sencillos y diáfanos la define Guaroa Velázquez como la “razón esencial que impulsa al deudor a obligarse”. Guaroa Velázquez, La Obligaciones Según el Derecho Puertorriqueño, pág. 44; C.M. Finance Corp. v. Cooley, 103 DPR 6, 8 (1974).

Una vez que la voluntad de los contratantes se recoge en un contrato válido genera derechos y obligaciones vinculantes a estos. Como es sabido, ni los tribunales de justicia pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó hacer mediante contrato. Obviamente, esto está supeditado a lo que hemos señalado previamente, esto es, que el contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno de ilegalidad. Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co., 115 DPR 345 (1984); Matricardi v. Peñagaricano, Administrador, 94 D.P.R. 1 (1967).

De otra parte, todo incumplimiento de contrato dará lugar a un resarcimiento. Véase Art. 1054 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3018; Constructora Bauzá, Inc. v. García López, 129 DPR 579, 592 (1991).

No obstante, una acción de indemnización por los sufrimientos y angustias mentales probados, procede solo si estos se hubieran podido prever al momento de constituirse la obligación y sean consecuencia necesaria de su incumplimiento. Por lo tanto, para que proceda la indemnización por los sufrimientos y angustias mentales por el incumplimiento de un contrato, no es suficiente probar daños, pues también hay que probar si estos eran previsibles al momento de contratar y si se derivan de la falta de incumplimiento. Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs., 174 D.P.R. 813, 821 (2008); Colón v. Glamorous Nails, 167 DPR 33, 51 (2006).

-B-

Por su parte, un daño es todo menoscabo material o moral que sufre una persona, ya en sus bienes vitales naturales, ya en su propiedad o en su patrimonio, causado en contravención a una norma jurídica y por el cual ha de responder otra. García Pagán v. Shiley Caribbean, etc., 122

D.P.R. 193, 205-206 (1988). (Citas omitidas). No obstante, para que puedan resarcirse dichos daños tienen que concurrir o probarse tres requisitos básicos. A saber, tiene que haber mediado un daño real, debe existir nexo causal entre el daño y la acción u omisión de otra persona y el acto u omisión tiene que ser culposo o negligente. Bonilla v. Chardón, 118 DPR 599 (1987); Colón y otros v. Kmart y otros, 154 D.P.R. 510, 517 (2001).

-C-

Añádase a lo anteriormente expuesto, lo que dispone en lo pertinente, la Regla Núm. 110 de las Reglas de Evidencia. 32 L.P.R.A. Ap. VI, R. 110.

#### **Evaluación y suficiencia de la prueba**

La juzgadora o el juzgador de hechos deberá evaluar la evidencia presentada con el propósito de determinar cuáles hechos han quedado establecidos o demostrados, con sujeción a los principios siguientes:

- (a) El peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida de no presentarse evidencia por alguna de las partes.
- (b) La obligación de presentar evidencia primeramente recae sobre la parte que sostiene la afirmativa en el asunto en controversia.
- (c) [...]
- (d) [...]
- (e) [...]
- (f) En los casos civiles, la decisión de la juzgadora o del juzgador se hará mediante la preponderancia de la prueba a base de criterios de probabilidad, a menos que exista disposición, al contrario. En los casos criminales, la culpabilidad de la persona acusada debe ser establecida más allá de duda razonable.
- (g) Cuando pareciese que una parte, teniendo disponible una prueba más firme y satisfactoria, ofrece una más débil y menos satisfactoria, la evidencia ofrecida deberá considerarse con sospecha.

-D-

Como norma general, los tribunales apelativos no intervendrán con la apreciación de la prueba desfilada en ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. Rivera Pérez v. Cruz Corchado, 119 D.P.R.

8, 14 (1987).<sup>9</sup> También se ha reconocido que el arbitrio del juzgador de hechos es respetable, mas no absoluto, y que una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora. Vda. De Morales Figueroa v. De Jesús Toro, 107 D.P.R. 826, 829 (1978); Rivera Figueroa v. The Fuller Brush Co., 180 D.P.R. 894, 906 (2011); Meléndez v. Caribbean Int'l News, 151 D.P.R. 649, 664 (2000).

Además, los foros apelativos pueden intervenir en la apreciación de la prueba oral cuando dicha apreciación se distancia de la realidad fáctica o esta es inherentemente imposible o increíble. Pueblo v. Soto González, 149 D.P.R. 30, 37 (1999); Pueblo v. Rivero, Lugo y Almodóvar, 121 D.P.R. 454 (471-474) (1988). En cambio, cuando estamos ante prueba documental, los tribunales de apelación o revisión están en igual posición que la sala sentenciadora para hacer sus propias determinaciones y no podemos renunciar a ello sin afectar la efectividad de nuestra función revisora. Moreda v. Roselli Vda. De Rodríguez, 150 D.P.R. 473, 479 (2000); Castro v. Meléndez, 82 D.P.R. 573 (1961). Rebollo Vda. de Liceaga v. Yiyi Motors, 161 D.P.R. 69 (2004).

-E-

“La temeridad es una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia. También sujeta al litigante inocente a la ordalía del proceso judicial y lo expone a gastos innecesarios y a la contratación de servicios profesionales, incluyendo abogados, con el gravamen a veces exorbitante para su peculio”. H. Sánchez, *Rebelde sin Costas*, 4(2) Boletín Judicial 14 (1982) citado en Fernández v. San Juan Cement Co. Inc.; 118 D.P.R. 713, 718 (1987).

El propósito principal de autorizar la imposición de honorarios de abogado en casos de temeridad es la 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

---

<sup>9</sup> Además, véase Regla 42.2 de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 42.2.

parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito. Id.

### III.

Al examinar los errores señalados por el apelante, colegimos que estos están dirigidos a señalar que el TPI erró en la apreciación de la prueba y que sustentó sus determinaciones con prueba no admitida en evidencia. Razón por la cual, le solicitamos al apelante que presentara la transcripción de las vistas, orden que cumplió. La parte apelada no presentó objeción a la misma.

### IV.

Como indicado, el presente caso se inició en el TPI mediante una demanda titulada "Acción Civil por Incumplimiento de Contrato". Esta cuenta con once alegaciones, las primeras cuatro recogen asuntos generales. Las alegaciones entre la Núm. cinco y la once, leen como sigue:

QUINTO: La propiedad antes descrita fue arrendada a la parte demandada, mediante contrato de arrendamiento otorgado el día 3 de septiembre de 2009[,] ante el Notario Público Carlos Juan Cardona Rosado en San Sebastián, Puerto Rico.

SEXTO: La parte demandada ha incumplido varios incisos del Contrato de Arrendamiento[,] específicamente los incisos cuatro, cinco, diez y catorce.

SÉPTIMO: Que en adición [sic], la parte demandada ha sacado unos letreros de la propiedad que no le pertenece por ser del arrendador pintándolo e instalándolo en otra propiedad.

OCTAVO: Que la parte demandada ha hecho caso omiso a las múltiples solicitudes del demandante para que corrija y/o evite los incumplimientos de contrato.

NOVENO: Que estas actuaciones del demandado han ocasionado daños al demandante los que estiman en la suma de \$50,000.00 dólares.

DÉCIMO: Que todos los daños se deben a la única y exclusiva actuación del demandado.

UNDÉCIMO: Que el demandante solicita el pago de los daños más el pago de los cánones pendientes del contrato de arrendamiento y que el demandado entregue la propiedad arrendada.



Por su parte, la parte apelada contestó la demanda y presentó una reconvencción. Aceptó las alegaciones generales de la uno a la cinco y negó las subsiguientes.

La reconvencción lee como sigue:

1. Que el demandante suscribió un contrato de arrendamiento con el demandado, de un local comercial ubicado en el Barrio Eneas de San Sebastián, Puerto Rico, el 3 de septiembre de 2009.
2. Que entre las cláusulas y condiciones del contrato se encontraban las siguientes: “el término de dicho contrato de arrendamiento será por 5 años a partir del 4 de agosto de 2009 y con un canon de arrendamiento de \$1,200.00 mensuales, aumentando \$25.00 cada año a partir de 4 de agosto de 2010 y terminando con un canon de arrendamiento de \$1,300.00 mensuales en el año 2014. El canon de arrendamiento será pagado los días 4 de cada mes y se cobrará una fianza de \$1,200.00 la cual será devuelta culminando el contrato a discreción del arrendador y tomando en consideración la condición del local”.
3. Que actualmente el demandante tiene una persecución constante y maliciosa contra nuestro representado por varios eventos judiciales infundados que ha radicado en el Tribunal, entre los que se encuentra una querrela que radicó la parte demandante contra el demandado por supuestos daños de pintura en el local arrendado. El caso fue citado para investigación el 8 de octubre de 2013 y de ahí fue referido al Centro de Mediación de Conflictos para el 11 de octubre de 2013, bajo la querrela número Q-2013-173. Que en adición [sic] radicó una querrela en la cual manifestaba que el demandado se

había apropiado ilegalmente de un letrero de su propiedad y en la misma se determinó por la fiscalía que no había elemento alguno para radicar un caso.

4. Que el demandante pasa por el local del demandado mirando de forma amenazante y actuando de forma intimidante con los demandados.
5. Que el demandante, Noel Fuentes Arvelo, entre los actos que ha cometido hacia el demandado se encuentra el que no recibe los cheques por concepto de renta; por lo que se vio obligado a consignar los mismos en el Hon. Tribunal.
6. Que dentro de la propiedad arrendada el demandante tiene dos pozos sépticos en la propiedad arrendada con respiraderos hacia dentro del local, situación que se le ha notificado al demandante y este no ha querido eliminar o corregir, lo que hace prácticamente inhabitable dicho local.
7. Que las actuaciones del demandante no le han permitido al demandado el goce y disfrute del local y este ha interferido torticeramente con el negocio de ventas de piezas que tiene el demandado.
8. Que el demandante estableció un negocio de la misma especie del demandado (Auto Body), el cual pintó de los mismos colores del demandado y le puso un nombre similar, esto es, Pepino Body y el del demandado se llama Pepino Auto Body; por lo que los clientes confunden el negocio y le quita clientes al demandado.
9. Que debido a las acciones insidiosas que hemos narrado anteriormente, el demandado se vio obligado a mudarse y comprar una propiedad, lo que le acarreó los siguientes gastos: \$30,000.00 de pronto para comprar la propiedad,

\$1,000.00 para realizar la mudanza, \$1650.00 pago de rótulos del negocio, \$10,000.00 en la reparación del nuevo local.

10. Que los demandados Pedro L. Pérez Fuentes y su esposa María E. Lisboa Salcedo, debido a las actuaciones antes mencionadas realizadas por el demandante, Noel Fuentes Arvelo, han tenido grandes sufrimientos y angustias mentales por lo que el demandante es responsable de las mismas y las cuantificamos en daños causados en una suma no menor de \$45,000.00 para cada uno de los demandados, para un total de \$90,000.00.

POR TODO LO CUAL, solicitamos de este Honorable Tribunal declare NO HA LUGAR la demanda y HA LUGAR la reconvención y se condene a la parte demandante al pago de \$42,650.00 por concepto de gastos según se establecen en el inciso ocho (8) de la Reconvención y hostigamiento, más la suma de \$90,000.00 por sufrimientos y angustias mentales sufridas por los demandados y \$15,000.00 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

V.

-A-

Pasemos a la discusión de los errores y a la aplicación del derecho. Ajustándonos a la norma vigente solo adjudicaremos los asuntos traídos ante nuestra consideración. Los discutiremos por separado.

Como puede apreciarse, en el primer error se alegan tres supuestos diferentes. Se alega que el TPI erró al desestimar la demanda, declarar la reconvención con lugar sin especificar las cláusulas del contrato que incumplió el apelante y que la prueba presentada fue

contraria a las determinaciones de hecho y de derecho [recogidos en la sentencia].

En primer lugar, como indicado en la demanda, el apelante alegó que los apelados violaron “específicamente” los incisos cuatro, cinco, diez y catorce del contrato.<sup>10</sup>

En suma, el inciso cuatro, recoge los términos y el monto del canon de arrendamiento desde su efectividad, 4 de agosto de 2009, hasta su terminación, 4 de agosto de 2014. En el inciso cinco, se consigna la obligación del arrendatario a cuidar el local arrendado conservándolo en estado de servir para el uso a que fue destinada y velar porque se conserven las instalaciones existentes. El inciso diez, dispone, “El arrendatario utilizará y mantendrá el local en buen estado de conservación y mantenimiento, y como un buen padre de familia”. Por último, el inciso catorce, lee: “El arrendatario no usará, ocupará ni permitirá que la propiedad arrendada se use para ningún negocio o actividad ilegal o excesivamente peligrosa, ni en tal forma que constituya una molestia o estorbo para los vecinos”.

Al examinar el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio (el Informe)<sup>11</sup>, no hemos detectado enmiendas a dichas alegaciones, por lo que es de suponer que este cumplió lo dispuesto en la Regla 37.5 de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 37.5, a los fines de convertirse en el documento rector durante el juicio. Es más, surge expresamente de dicho Informe que, en cuanto a las enmiendas, ambas partes informaron “ninguna”. Aunque no surge de los autos que el tribunal haya emitido una orden expresa aceptando el Informe, lo cierto es que en la Minuta<sup>12</sup> de 1 de octubre de 2014, se hace constar su presentación. Además, en esa vista el tribunal indagó sobre el contrato de arrendamiento, sobre el particular las partes informaron que había sido estipulado.

---

<sup>10</sup> Véase el Contrato, Apéndice X del apelante, más nota alcalce núm. 4 de esta sentencia.

<sup>11</sup> Recurso de Apelación, Apéndice III, pág. 7.

<sup>12</sup> Recurso de Apelación, Apéndice V, págs. 13-14.

Por su parte, las alegaciones de la reconvención descansan básicamente en violaciones a las cláusulas del contrato y por actuaciones del apelante que según los reconvenientes constituyen persecución maliciosa. Véase la págs. 9 y 10 de esta sentencia para un detalle más específico de esta o en su defecto al apéndice Núm. II, págs. núm. 5 y 6 del recurso de apelación.

Veamos en lo pertinente las determinaciones de hechos consignadas por el TPI en su sentencia.

#### Determinación Núm. 7

Las partes suscribieron [un] contrato de arrendamiento por cinco años a partir del 4 de agosto de 2009, con un canon de arrendamiento de \$1,200.00 mensuales, aumentando \$25.00 mensuales cada año hasta completar los \$1,300.00 mensuales. Así surge expresamente del contrato, cláusula número tres.

#### Determinación Núm. 8

El demandante incurrió en actos de competencia directa que afectaron las ganancias del negocio.

- a. Añadió venta de piezas nuevas en su negocio.
- b. Cambió el nombre a uno muy semejante al del negocio de los demandados: "Pepino Body".
- c. Cambió los colores de pintura del negocio a los mismos que usaba el negocio del demandado.
- d. Vendía piezas nuevas a los clientes habituales de los demandados.
- e. Creaba confusión entre los clientes por la cercanía de ambos negocios.
- f. Incurrió en actos de intimidación y burla hacia los demandados y su hijo. Pasaba por el negocio lentamente en su auto, miraba y "chillaba" gomas.

#### Determinación Núm. 9

Los demandados sufrieron mucho la actitud del demandante, quien es su familiar y jamás esperaron que él incurriera en tales actos.

#### Determinación Núm. 10

El demandante radicó varias querellas a los demandados en el Tribunal bajo la Ley 140 y trató de llevar un caso a Fiscalía por apropiación ilegal, alegando que los demandados se habían llevado un letrero con el nombre del negocio del local arrendado, acciones que nunca prosperaron.

#### Determinación Núm. 11

Las actuaciones del demandante no le permitieron al demandado el goce y disfrute del local arrendado,

interfiriendo maliciosamente con el negocio y la vida de los demandados.

#### Determinación Núm. 12

Ante las actuaciones del demandante, los demandados optaron por abandonar el local y trasladar su negocio a otra propiedad que pudieron adquirir.

#### Determinación Núm. 13

En cumplimiento del contrato de arrendamiento, los demandados pagaron 10 meses de arrendamiento al demandante sin usarlo; dinero que tuvieron que consignar en el Tribunal, ya que el demandante se negaba a recibirlo.

#### Determinación Núm. 14

El co-demandado, Pedro L. Pérez Fuentes, testificó en el juicio en visible y notable estado de ansiedad y vergüenza por los hechos.

#### Determinación Núm. 15

El co-demandado y su esposa han requerido tratamiento psicológico y psiquiátrico a raíz de los eventos. Ninguno había requerido de tales servicios anteriormente.

#### Determinación Núm. 16

El Dr. Carlos A. Vale Colón testificó en el juicio sobre su evaluación del estado emocional de los demandados. Testificó haber fundamentado sus hallazgos a lo largo de siete sesiones. Acreditó los altos niveles de ansiedad que los actos del demandante y el caso del Tribunal provocaban en los demandados.

#### Determinación Núm. 17

Para el co-demandado Pedro Pérez Fuentes, el doctor Vale acreditó episodios de pánico, tristeza, ansiedad repentina y depresión severa.

#### Determinación Núm. 18

En cuanto a la co-demandada, María E. Lisboa Salcedo, esta presenta sentimientos de desesperanza, rigidez, ansiedad, aislamiento y llanto, a tal grado que fue referida a tratamiento y toma de medicamentos (klonopin y paxil).

Veamos en lo pertinente, los testimonios que surgen de la transcripción. Conforme surge de la Minuta de 8 de mayo de 2015, comparecieron al juicio el demandante, los demandados y el Dr. Carlos Ariel Vale Colón<sup>13</sup>, en calidad de perito en psicología de los reconvenientes.

---

<sup>13</sup> Véase págs. 13 y 14 de la transcripción.

A pesar de que en el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio se anunciaron varios testigos, se recoge en la transcripción que por acuerdo de las partes quedaron excluidos, por lo que solo testificaron las partes y el Dr. Carlos Ariel Vale Colón.

El primer testigo lo fue el apelante Noel Fuentes Arvelo. Luego de varios argumentos de las partes, la controversia sobre cánones de arrendamiento adeudados fue adjudicada por el tribunal. La dio por satisfecha mediante el pago de la fianza de \$1,200.00 más \$100.00 adicionales. Las partes aceptaron el dictamen. Así surge de la pág. 9 de la transcripción.

Eventualmente, las alegaciones del apelante se limitaron a los alegados daños causados por los apelados por el alegado incumplimiento del contrato. Véase pág. 23 de la transcripción. Al requerirle al testigo ¿a qué usted se refiere con ese alegado incumplimiento?, este ripostó, el incumplimiento obedece a que los demandados se llevaron pertenencias del local, varios letreros, pintaron con una pintura sin su autorización, dibujaron muñecos y letras en grafiti frente al negocio y permitieron que el comején dañara unas góndolas en madera.

Según el testigo, estos daños le costaron repararlos entre \$8,500 y \$9,500.00. Véase pág. 24 de la transcripción.<sup>14</sup> No obstante, no presentó prueba alguna que justificara la suma que alegó le costó la reparación. En efecto, el Tribunal Supremo ha sostenido que meras alegaciones o teorías no constituyen prueba. Asoc. Auténtica Empl. V. Municipio de Bayamón, 111 D.P.R. 527, 531 (1981).

Ahora bien, conforme señalamos, el peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida, de no presentarse evidencia por alguna de las partes. Regla de Evidencia Núm. 110, supra. Aún más, el *quantum* de prueba requerido exigido en los casos civiles es el de preponderancia. La prueba presentada por el apelante, resulta a todas luces insuficiente, no

---

<sup>14</sup> **A preguntas de la Jueza, este manifestó que estos son los únicos daños que ha sufrido. Véase pág. 26 de la transcripción.**

alcanza la medida requerida. Por lo que no se considera cometido la primera parte del error número uno.

Empero, tiene razón el apelante al señalar que cometió error el TPI al no indicar los fundamentos de su dictamen y al no señalar las cláusulas del contrato que incumplió. Dicha omisión al igual que al no cumplir con la normativa reiterada por nuestro más alto Foro en Santiago Montañez v. Fresenius<sup>15</sup> Medical Care et al, 195 D.P.R. 476 (2016) ha dificultado nuestra función revisora.

En cuanto al primer error, nos resta analizar los señalamientos en torno a la reconvención y la concesión de daños.

Con tal propósito, de manera ilustrativa, hemos consignado las alegaciones de la reconvención y las determinaciones de hechos medulares consignadas por el TPI. Ahora, veamos en lo pertinente el testimonio de los reconvenientes.

El primer testigo lo fue el Sr. Pedro Pérez Fuentes<sup>16</sup>, en el interrogatorio directo señaló: (1) que es el dueño de un negocio de ventas de piezas nuevas para automóviles, sito en el pueblo de San Sebastián, (2) que el nombre del negocio es “Pepino Auto Body”, (3) que opera dicho negocio por los últimos once años, (4) que cuando compró el inventario de dicho negocio, también compró el nombre “Pepino Auto Body”, (4) como parte de las negociaciones alquiló el local donde estaba establecido el negocio, (5) que dicho contrato se formalizó en el 2004 y venció en el 2009.<sup>17</sup>

Al cuestionarle sobre las razones que mediaron para que abandonara el local, mencionó las siguientes: (1) que el apelante tenía una persecución en su contra. Véase la pág. 62 de la transcripción; (2) que cuando sus clientes visitaban el negocio del apelante, este los refería a otros negocios o le buscaba las piezas; (3) alegaciones del apelante sobre la titularidad de un letrero comercial que tenía adosado en su

---

<sup>15</sup> La doctrina exige que, al fijar compensación en un caso lo hagamos basado en precedentes. Además, si el precedente es remoto hay que actualizarlo.

<sup>16</sup> Véase su testimonio, págs. 52 a la 82 de la transcripción.

<sup>17</sup> Este contrato se hizo con el anterior dueño o administrador del local para aquel entonces. Posteriormente, el apelante y el apelado formalizaron un nuevo contrato.



negocio, esta disputa motivó a que el apelante le presentara dos querellas sobre el mismo asunto, una en la fiscalía de San Sebastián y la otra en la Oficina del Negociado de Métodos Alternos para la Solución de Conflictos<sup>18</sup>; (4) que en el nuevo contrato de arrendamiento, el apelante le subió la renta mensual de \$350.00 a \$1,200.00, además \$25.00 mensuales hasta llegar a \$1,300.00; (4) que optó por comprar una propiedad comercial frente a su negocio y mudó sus actividades comerciales a dicho local; (6) que el edificio le costó \$160,000.00, que invirtió en él de \$25,000.00 a \$30,000.00 en habilitarlo; (7) que a pesar de que se mudó diez meses antes del vencimiento del contrato de arrendamiento en su antiguo local, continuó pagando los cánones de arrendamiento pactados, que el apelante abrió un negocio nuevo de junker con el nombre “Pepino Body”.

Además, narró que el apelante se pasaba hostigándolo. Al requerir que explicara en qué consistía el hostigamiento, este respondió: “que el apelante me hace denuncias falsas to [sic] el tiempo. Me llamaba la policía por nada”. Según el testigo, esto le causó “trauma” y tuvo que irme para un psicólogo<sup>19</sup>; (2) que como resultado de tal hostigamiento tuvo que visitar a varios doctores, entre ellos, generalistas, psicólogos y psiquiatra.

A preguntas de la jueza<sup>20</sup>, luego del interrogatorio directo, se consignó para récord, que no pudo ofrecer el nombre de ningún cliente de los que alegadamente el apelante le quitó o atendió, tampoco los anunció como testigo, **admitió que el apelante no tiene negocio de ventas de piezas nuevas para automóviles.**<sup>21</sup> No pudo ofrecer el nombre de los médicos<sup>22</sup> que visita ni de los medicamentos recetados. Tampoco pudo ofrecer las fechas de las recetas, ni la fecha de las próximas visitas a pesar de señalar que las visitas son muchas . . . “Uff... muchas.”

<sup>18</sup> El apelado en su testimonio, se refiere a “Mediación y Conflictos”, Id., pág. 62. Véase pág. 62 de la transcripción.

<sup>19</sup> Pág. 68 de la transcripción.

<sup>20</sup> Id., págs. 70-81.

<sup>21</sup> Id., pág. 75, líneas 8 a la 16.

<sup>22</sup> Excepto, el nombre del perito anunciado, Dr. Carlos Ariel Vale Colón. Id., págs. 76-78.

Reconoció que ha continuado operando el negocio y conduciendo su vida normalmente.<sup>23</sup>

En el contrainterrogatorio se le preguntó ¿Durante la vigencia del contrato de arrendamiento con él? ¿Qué otra querrela, si alguna, le hizo a usted? Respuesta: No, a mí no.<sup>24</sup>

Pasemos a conceptualizar el testimonio del reconveniente para auscultar si se satisfizo el *quantum* de preponderancia requerido por disposición de ley y, por ende, si se debe sostener el dictamen del Tribunal. Para tal ejercicio, examinaremos las alegaciones de la reconvenición, las confrontaremos con el testimonio de las partes y con la sentencia recurrida.

En fin, las alegaciones pueden resumirse como sigue: (1) que el apelante tenía una persecución en su contra. Esta persecución, según el reconveniente, es el resultado de las dos querellas que le presentó el apelante.<sup>25</sup>; (2) que cuando sus clientes visitaban el negocio del apelante, este los refería a otros negocios o le “buscaba las piezas”; (3) que todo ello lo obligó a comprar y habilitar una propiedad para mudar su negocio; (4) que a pesar de mudarse diez meses antes del vencimiento del contrato, continuó pagando la renta sin que utilizara la propiedad; (5) por último, que el apelante “abrió” un negocio de junker con el nombre Pepino Body.<sup>26</sup>

Ciertamente, el Art. 1210 del Código Civil, dispone: Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conforme a la buena fe, al uso y a la ley. 31 L.P.R.A. sec. 3375.

Como es sabido, la buena fe se presume, sin embargo, en el presente caso no se presentó la prueba suficiente para rebatir dicha

---

<sup>23</sup> *Id.*, págs. 78-79.

<sup>24</sup> *Id.*, pág. 82, línea 8 a la 11.

<sup>25</sup> Nótese que en cuanto a las querellas presentadas por el apelante solo se mencionan dos, ambas relacionadas sobre un mismo asunto, la titularidad de un letrado comercial. Pág. 62, línea 13-14 y pág. 82, líneas 8-11 de la transcripción.

<sup>26</sup> *Id.*, págs. 65-66.

presunción o para establecer claramente que el comportamiento del apelante estuvo dirigido a perjudicar a los reconvenientes.

Por lo dicho, aun, cuando para efectos argumentativos le diéramos crédito al testimonio del reconveniente, sus alegaciones no se pueden sostener, algunas como ya señalamos, por ausencia de prueba y otras porque no forman parte del contrato. Al examinar el contrato<sup>27</sup> de arrendamiento no hemos encontrado ninguna cláusula que prohíba: (1) que el apelante se dedique al negocio de ventas de piezas nuevas para automóviles; (2) ayudar a los clientes que le visitan, ya sea proveyéndole las piezas directamente o ayudándole a ello; (3) no hay restricción tampoco en cuanto a los colores que puede o no puede utilizar en su negocio; (4) así como en el nombre bajo el cual puede operar.

Así pues, erró el TPI al formalizar las determinaciones de hechos número ocho, nueve, once y trece, las que disponen:

Núm. 8 - El demandante<sup>28</sup> incurrió en actos de competencia directa que afectaron las ganancias del negocio.

- a) Añadió venta de piezas nuevas en su negocio.
- b) Cambió el nombre a uno muy semejante al del negocio de los demandados: "Pepino Body".
- c) Cambió los colores de pintura del negocio a los mismos que usaba el negocio [del] demandado.
- d) Vendía piezas nuevas a los clientes habituales de los demandados.
- e) Creaba confusión entre los clientes por la cercanía de ambos negocios.
- f) Incurrió en actos de intimidación y burla hacia los demandados y su hijo. Pasaba por el negocio lentamente en su auto, miraba y "chillaba" gomas.

---

<sup>27</sup> Véase Recurso de Apelación, Apéndice X, págs. 25-28.

<sup>28</sup> Apelante reconvenido.

Núm. 9 - Los demandados sufrieron mucho la actitud del demandante, quien es su familiar y jamás esperaron que él incurriera en tales actos.

Núm. 11 - Las actuaciones del demandante no le permitieron al demandado el goce y disfrute del local arrendado, interfiriendo maliciosamente con el negocio y la vida de los demandados.

Núm. 13 - En cumplimiento del contrato de arrendamiento, los demandados pagaron 10 meses de arrendamiento al demandante sin usarlo; dinero que tuvieron que consignar en el Tribunal, ya que el demandante se negaba a recibirlo.

-B-

El Art. 1235 de nuestro Código Civil dispone que, cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre lo cual los interesados se propusieron contratar. 31 L.P.R.A. sec. 3473.

Desde los albores de la década del 1940, ya nuestro más alto Foro ha advertido de la importancia de que la existencia de un daño no sea incierta o especulativa. Es por ello que también hay que probar que su causa próxima fue la acción u omisión del demandado. White Star Bus Line v. Glens Falls Ind. Co., 60 D.P.R. 852, 861 (1942).

Conforme señalamos, las meras alegaciones ni las conjeturas o los supuestos son suficientes para sustentar las alegaciones. Asoc. Auténtica Empl. V. Municipio de Bayamón, supra. Sobre el particular, nuestro más alto Foro ha señalado, “no significa esto, sin embargo, que a guisa de inferencias o presunciones se dé por probado un hecho a base de simples conjeturas, que fue lo que en efecto hizo el tribunal de instancia”. Soc. Legal de Gananciales v. E.L.A., 103 D.P.R. 877, 880 (1975). Es más, ni la mera posibilidad puede servir de base para probar un hecho. Id.

Es pues, responsabilidad del demandante aportar la evidencia necesaria para establecer que sus alegaciones no se tratan de una pena pasajera. Véase Mora v. E.L.A., 100 D.P.R. 573, 587 (1972).

Todo ello nos lleva a concluir que las determinaciones de hechos núm. 8, 9, 11 y 13 no se sostienen con la prueba desfilada ni que se probara el elemento nexos causal entre los hechos alegados y los supuestos daños.

De igual manera, la determinación de hechos número trece cae por su propio peso. La cláusula número tres del contrato de arrendamiento dispone: “El término del presente contrato es de cinco (5) años a partir del 4 de agosto de 2009 y con vencimiento el 4 de agosto de 2014. Cualquier extensión de este contrato, estará sujeta a negociación entre las partes.” Como es sabido, los términos de un contrato es la ley entre las partes y lo pactado hay que cumplirlo, por lo que resulta inmaterial si el reconvenido usaba o no la propiedad. El optó por dejar de usarlo, pues mudó su negocio a otro local previo al vencimiento del contrato. Ello pues, se ha dicho que una parte se autoinflige daños cuando actuando con conocimiento se coloca voluntariamente en una posición que le ocasiona perjuicio. Asoc. Res. Baldrich, Inc. v. J.P. de P.R., 118 D.P.R. 759, 772 (1987); Misión Ind. P.R. v. J. P. y A.A.A., 142 D.P.R. 656, 681 (1997). Por otro lado, el mero hecho de que algunos pagos de la renta mensual optara por consignarlos en el tribunal bajo el supuesto de que el apelante no quería recibirlos, no da margen al resarcimiento de daños, pues las incomodidades o asuntos pasajeros no son compensables. Mora v. E.L.A., supra. Nótese que el TPI, de manera general, dispuso en su sentencia: “El Tribunal entiende que en este caso fue el demandante el causante de sus daños, si alguno, y los de los demandados, por lo que se declara Ha Lugar la reconvención presentada”.

-C-

Aunque la sentencia carece de especificidad, es de notarse que el TPI tomó en consideración las alegaciones sobre persecución maliciosa, por lo que consideramos oportuno hacer una breve reseña sobre el particular. En nuestra jurisdicción una causa de acción bajo la premisa de persecución maliciosa solo puede presentarse por excepción, ya que no

existe un derecho *per se* a ello. Nuestro más alto Foro ha señalado que una causa de acción de esta naturaleza solo procede cuando los hechos del caso revelan circunstancias extremas en que se acosa al demandante con pleitos injustificados e instituidos maliciosamente. Para que pueda incoarse con éxito un pleito de esta naturaleza, deben concurrir los siguientes requisitos: (1) Que una acción civil fue iniciada, o un proceso criminal instituido por el demandado o a instancia de este; (2) que la acción o la causa terminó de modo favorable para el demandante; (3) que fue seguida maliciosamente y sin que existiera causa probable y; (4) que el demandante sufrió daños y perjuicios como consecuencia de ello. Giménez Álvarez v. Silén Maldonado, 131 D.P.R. 91, 96 (1942); Fonseca v. Oyola, 77 D.P.R. 525, 528 (1954).

No hemos encontrado en la transcripción prueba alguna en el sentido de que las querellas presentadas por el apelante, las que se reducen según la prueba, a dos y sobre un mismo asunto, a saber, la titularidad de un rótulo comercial haya sido maliciosamente. De hecho, no obra en los autos copia de las querellas ni las determinaciones de los foros que la atendieron. Ello así, desconocemos su razonamiento. Además, es oportuno señalar que por el hecho de que no prospere una causa de acción, ello de por sí no da margen a una causa de acción por persecución maliciosa, para ello se requiere mucho más.

A su vez, se ha sostenido que, en caso de que prospere judicialmente la causa de acción bajo esta premisa, la compensación a conceder se limita a la condena en costas y honorarios de abogado dentro del mismo pleito. Véase Pereira v. Hernández, 83 D.P.R. 160, 164 (1961).

Veamos en los pertinente el testimonio de la reconveniente María Lisboa Salcedo.

En el interrogatorio directo señaló: (1) que es la esposa del co-reconveniente Pedro L. Pérez Fuentes por espacio de 26 años; (2) que ambos se dedican a la venta de piezas nuevas para autos en un negocio

en el Sector Guajataca Collazo, en San Sebastián, Puerto Rico<sup>29</sup>; (3) que el apelante siempre había sido buena persona con ellos “hasta que mi esposo pensó irse del local”<sup>30</sup>, ello por la renta del local donde opera el negocio, subió de \$350.00 mensual a \$1,200.00 mensual; (4) que abandonaron el local porque se inunda cuando llueve<sup>31</sup>; (5) que se fueron de vacaciones y el apelante “mandó a buscar piezas nuevas, igual que nosotros, aparte de eso, las ponía afuera [para] que vengan los clientes y vean que él tiene goma[,] guardalodo[s] y todo y hacernos daños a nosotros para que no vendamos”<sup>32</sup>; (6) que el apelante presentó una querrela acusando a su esposo que se robó un letrero.<sup>33</sup>

Por último, en el interrogatorio directo, su abogado le preguntó, ¿qué acciones hizo con usted que consista en una persecución maliciosa que es lo que usted está alegando aquí?<sup>34</sup> Respuesta: (1) que cuando sacaban la mercancía del local llegaba el apelante. Pasaba por el negocio suave chillando goma. Este ... [sic] cada rato [llamaba] la policía por algo nuevo<sup>35</sup>; y (2) “la cuestión era que quería hacer un negocio sabiendo que nosotros ya teníamos el de nosotros y nos quería hacer daño”<sup>36</sup>; (3) bueno; yo viendo a mi esposo sufriendo me puse mal también, porque yo veía que él no dormía, estaba preocupado por el negocio”.<sup>37</sup>; (4) que visita al psicólogo desde septiembre de 2013.<sup>38</sup>

Al tomar en consideración todo lo antes expuesto, opinamos que los errores número uno y número dos se cometieron.

El error número tres, a juzgar por la transcripción de la prueba, no se cometió. Además, el TPI tuvo la oportunidad de examinar las fotos que

---

<sup>29</sup> Véase transcripción, Pág. 88, y 90, línea 7.

<sup>30</sup> *Id.*, pág. 89.

<sup>31</sup> *Id.*, pág. 91, línea 18-19 de la transcripción. Esta alegación no formó parte de las alegaciones de la reconvenición, ni se levantó como defensa afirmativa en la contestación a la demanda. Véase pág. 103, líneas 11 a la 16 de la transcripción.

<sup>32</sup> *Id.*, pág. 91, líneas 16-19.

<sup>33</sup> A pesar de que las partes hacen alusión a las controversias ante estos suscitadas por la titularidad del aludido rótulo, no mencionan las fecha ni presentaron documento alguno que podamos examinar.

<sup>34</sup> Véase transcripción, pág. 96, línea 8.

<sup>35</sup> Véase testimonio del co-reconveniente, las querellas se limitaron a dos y sobre un mismo asunto, la titularidad de los letreros.

<sup>36</sup> Véase transcripción, pág. 96, línea 17, y pág. 97, líneas 1 y 2.

<sup>37</sup> *Id.*, pág. 97.

<sup>38</sup> *Id.*, pág. 107, no obstante, el perito psicólogo señala que estos recurrieron a sus servicios en marzo de 2014. Véase pág. 159, línea 4-9 de la transcripción. Se toma conocimiento judicial que la demanda se presentó en diciembre de 2013.

presentaron en evidencia. Como dijimos previamente, estas no forman parte del apéndice.<sup>39</sup>

En el cuarto y último error, el apelante cuestiona la imposición de honorarios de abogado por temeridad. No hemos encontrado que el apelante haya actuado en un grado de terquedad, o en una actitud desprovista totalmente de fundamentos. Aunque es cierto que en la demanda alegó que el apelado sacó del local arrendado unos letreros que no le pertenecen, aun cuando dicho asunto había sido adjudicado previamente a favor de la parte apelada; también es cierto que obraba una controversia sobre el monto de lo adeudado por concepto de cánones de arrendamiento<sup>40</sup>, según alegado en la alegación undécima de la demanda.

No obstante a lo anterior, la jurisprudencia no autoriza a penalizar a un litigante por utilizar las vías legales para vindicar un derecho por el simple hecho de no haber prevalecido en su acción. Santos Bermúdez v. Texaco P.R., Inc., 123 D.P.R. 351, 356 (1989).

Resolvemos que el error número cuatro se cometió.<sup>41</sup>

#### VI.

Por los fundamentos antes expuestos, modificamos la sentencia apelada a los efectos de confirmar la desestimación de la demanda y revocar aquella parte de la sentencia que declaró con lugar la reconvencción, para ordenar también su desestimación, sin imposición de honorarios de abogado por temeridad.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Fraticelli Torres concurre sin opinión escrita.

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

<sup>39</sup> A pesar de que en el juicio se estipularon unas fotografías que aparentemente recogen las condiciones del local al momento de su entrega, no se incluyeron en el apéndice.

<sup>40</sup> Véase transcripción, págs. 3 a la 9.

<sup>41</sup> No pasamos juicio sobre la imposición de las costas. Esta controversia no fue traída ante nuestra consideración.