

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE AGUADILLA Y ARECIBO
PANEL XI

DIAMARYS REYES AYALA

Apelada

v.

JOSÉ A. RUIZ
HERNÁNDEZ

Apelante

KLAN201601314

Apelación
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala de Aguadilla

Caso Civil Núm.:
A AC2015-0012

Sobre:
Incumplimiento
contractual

Panel integrado por su presidente el Juez González Vargas, la Jueza Vicenty Nazario y el Juez Rivera Torres.

González Vargas, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de julio de 2017.

Comparece ante este Tribunal el Sr. José A. Ruiz Hernández y nos solicita que revoquemos la Sentencia que emitió el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Aguadilla, el 10 de agosto de 2016.¹ Mediante este dictamen, el TPI declaró ha lugar la demanda que presentó Diamarys Reyes Ayala por incumplimiento de contrato y daños y perjuicios. En consecuencia, condenó al Apelante a pagar \$24,878, más \$2,000 por concepto de honorarios de abogados.

Por los fundamentos que esbozamos a continuación, acordamos confirmar la Sentencia apelada.

I.

En el 2007, la señora Reyes Ayala suscribió un contrato de arrendamiento comercial con José Ruiz, padre del señor Ruiz Hernández. Éste le arrendó el local número 4, ubicado en el primer piso de un edificio de dos plantas, situado en la carretera número 107, kilómetro 2.7, en el Barrio Borinquen de Aguadilla. En este local la parte apelada estableció un Salón de Belleza.

¹ La Sentencia fue notificada y archivada en autos el 17 de agosto de 2016.

Posteriormente, el señor Ruiz falleció, por lo que el Apelante se convirtió en dueño del edificio por virtud de herencia. De modo que, éste continuó la relación contractual con la señora Reyes Ayala. En octubre de 2014, el Apelante le propuso a la señora Reyes Ayala mudar su negocio al segundo nivel. Según éste, otra inquilina interesaba expandir su oficina y le interesaba el local que tenía arrendado la parte apelada. Las partes acordaron que el Apelante le alquilaría dos locales que se encontraban en el segundo nivel de la propiedad, uno al lado del otro con los números 8 y 9. El señor Ruiz Hernández se comprometió a arrendar los dos locales por el precio de uno. También, acordó habilitarlos de manera que tuvieran espacios para un área de oficina, cuarto de masaje, un área para corte y estilo y otra para manicura y pedicura, entre otros. Asimismo, pactó que los locales iban a estar listos en el término de dos semanas, además de pagar todos los gastos de remodelación, permisos y rótulos.

Con el propósito de obtener los permisos de uso y endosos de agua y luz, el 18 de noviembre de 2014, las partes suscribieron un primer contrato que contenía la información sobre los locales 8 y 9, pero no recogía todos los acuerdos verbales alcanzados por las partes. En éste, no se especificó lo convenido sobre los gastos de remodelación y divisiones de los locales. No obstante, el Municipio de Aguadilla le notificó a la parte apelada que tendría que pagar por cada local, de forma separada, las correspondientes fianzas y permisos para cada uno de ellos. Ante esto, la Apelada le informó al señor Ruiz Hernández sobre la situación.

Con el propósito de minimizar esos gastos, el Apelante le pidió a la señora Reyes Ayala que suscribieran otro acuerdo en el que aparecieran los dos locales como uno. El 9 de diciembre de 2014, las partes otorgaron un segundo contrato sobre el local número 9. Sin embargo, en éste tampoco incluyeron los acuerdos verbales convenidos relacionados con la remodelación de los locales. Un año después, el 9 de diciembre de 2015, la parte apelada comenzó a mudar su negocio a los locales 8 y 9 sin aún contar con los permisos de uso, agua y luz. La señora Reyes Ayala intentó

trabajar sin los servicios básicos, pero le fue imposible. Ésta utilizó una extensión para usar el secador, pero no fue suficiente para proveer energía en los dos locales. También utilizó agua de su antiguo local, pero ésta era fría, por lo que sus clientes se quejaban.

Las condiciones de los dos locales no eran aptas para que esta pudiera operar su salón de belleza. La instalación del sistema eléctrico no se había terminado y el cableado estaba expuesto. A raíz de esto, la Apelada comenzó a perder clientes y a bajar sus ingresos. Sin embargo, el Apelante le exigió que le pagara la renta acordada por los dos locales. Por su parte, la señora Reyes Ayala le exigió al Apelante que cumpliera con lo acordado.

Ante el reiterado incumplimiento y las desavenencias sostenidas con el señor Ruiz Hernández, que culminaron con la solicitud a la Apelada para que ésta desalojara el local y la eventual pérdida de su negocio. El 9 de febrero de 2015, Reyes Ayala junto a Ashley Velázquez Llorens, Berenice Pérez Agront y Carlos Antonio Ramos Rodríguez, empleados del Salón presentaron una demanda sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios contra el señor Ruiz Hernández, su esposa Carmen J. Rodríguez Caquías y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos. La parte apelada reclamó incumplimiento del contrato verbal. Asimismo, demandó el pago de \$30,000, por concepto de daños y perjuicios; \$14,878 por salarios dejados de devengar por un periodo de 8 meses. También, los demás demandantes reclamaron distintas sumas de dinero por concepto de salarios dejados de recibir como consecuencia de las actuaciones del Apelante y el cierre del salón de belleza.

El 14 de marzo de 2015, el Apelante presentó su contestación a la demanda y reconvino contra la parte apelada. En su escrito, negó casi todas las alegaciones de la parte apelada. No obstante, sí reconoció que durante el mes de octubre de 2014, le solicitó a la señora Reyes Ayala que mudara sus operaciones a los locales número 8 y 9, en el segundo piso de

su propiedad. Además, en su reconvencción reclamó los cánones de renta adeudados por \$2,080, más \$20 de recargo por mora por cada mes. Asimismo, demandó \$12,200, por concepto de las rentas dejadas de recibir según pactadas en el contrato suscrito el 9 de diciembre de 2014 y \$10,000, por las mejoras hechas en los locales arrendados.

El 27 de marzo de 2015, la parte apelada presentó una Réplica a la Reconvencción en la que expuso que ésta no exponía una reclamación que justificara la concesión de un remedio. En tanto, el 30 de noviembre de 2015, una de las partes apeladas, el señor Ramos Rodríguez presentó una *Moción sobre Aviso de Desistimiento Sin Perjuicio*.

El 10 de mayo de 2016, el foro de instancia celebró juicio en su fondo. Después de aquilatar toda la prueba presentada, el 10 de agosto de 2016, emitió la Sentencia que se apela. En ésta, decidió declarar ha lugar la demanda presentada por la señora Reyes Ayala solamente. Así pues, condenó a la parte apelante al pago de \$14,878 por los salarios dejados de devengar y \$10,000, por concepto de daños y perjuicios. En cuanto a los reclamos de Velázquez Llorens y Pérez Agront, el TPI los declaró no ha lugar debido a que entre éstos y el Apelante no existía ningún vínculo contractual. También, decretó no ha lugar la reconvencción presentada por la parte apelante. Finalmente, dictó Sentencia de Desistimiento con Perjuicio en cuanto a Ramos Rodríguez.

Inconforme con lo resuelto por el tribunal primario, el Apelante acudió ante nosotros y señaló los siguientes diez errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que los gastos de los permisos eran del Apelante (Arrendador).

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que los locales arrendados (8 y 9) no cumplían con los requisitos de ley, carecían de facilidades eléctricas y de agua adecuadas.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el segundo contrato otorgado por las partes el 9 de diciembre de 2014. Se hizo por solicitud del Apelante (Arrendador) con el propósito de minimizar los gastos de los permisos de uso y endosos de luz y agua.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar, contrario a la prueba desfilada y admitida que la Apelada (Arrendataria) comenzó a mudarse el 9 de diciembre de 2015.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar, contrario a la prueba desfilada y admitida, que la certificación del perito electricista Francisco R. Nieves, con fecha del 12 de diciembre de 2014, no especificaba que se trataba de los locales 8 y 9 en controversia sólo certificaba una re-inspección de un local en desuso localizado en la carretera 107 KM 2.7.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el Apelante (Arrendador) admitió en corte abierta el haber acordado con la Apelada (Arrendataria) el arrendamiento de los locales 8 y 9 por el canon de arrendamiento de \$500.00 durante el primer año, \$650.00 el tercer año.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el Apelado (Arrendador) incumplió con sus obligaciones y no estuvo dispuesto a resolver los problemas para la obtención de los permisos de los referidos locales.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el incumplimiento del Apelante (Arrendador) provocó que la Apelada (Arrendataria) cerrara su negocio.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que era previsible que sin los permisos y los servicios de luz y agua el negocio Diamarys Salon perteneciente a la Apelada no podía operar.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que el Apelante (Arrendador) incumplió la obligación contractual y, por ello, responde a la Apelada (Arrendataria) en \$14,878.00 por ingresos dejados de percibir y \$10,000.00 en daños y perjuicios.

II.

A. Los contratos y la buena fe

En nuestro ordenamiento jurídico, las obligaciones nacen “de la ley, **de los contratos** y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia.” Artículo 1042, 31 LPR sec. 2992, (énfasis suplido). Por lo general, las personas pueden obligarse mediante cualquier tipo de contrato si en él concurren el consentimiento voluntario, un objeto cierto y causa en la transacción. Artículo 1213, 31 LPR sec. 3391. Pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, **siempre que no sean contrarios a las leyes**, a la moral, ni al orden público. Artículo 1207, 31 LPR sec. 3372; véase también Vélez v. Izquierdo, 162 DPR 88, 98 (2004).

Una vez perfeccionado un contrato, las partes que lo suscriben están sujetas, además de honrar el cumplimiento de lo pactado, a “todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.” Artículo 1210, 31 LPRA sec. 3375, (énfasis suplido). La buena fe “obliga más allá de lo expresamente pactado.” BPPR v. Sucn. Talavera, 174 DPR 686, 693 (2008).

En materia de contratos, así como en cualquier materia de derecho civil, la buena fe es un principio general que rige las relaciones entre las partes y está estrechamente entrelazado con la autonomía de la voluntad. El principio de la buena fe es vinculante durante la preparación de un contrato, regula su cumplimiento y permite, inclusive, su modificación. Véase, Colón v. Glamorous Nails, 167 DPR 33 (2006); Marcial v. Tome, 144 DPR 522 (1997); Arthur Young & Co. v. Vega III, 136 DPR 157 (1994); Levy v. Aut. Edif. Públicos, 135 DPR 382 (1994); Ramírez v. Club Cala de Palmas, 123 DPR 339 (1989); Producciones Tommy Muñiz v. COPAN, 113 DPR 517 (1982).

La confianza mutua guarda estrecha relación con la buena fe, pues es por ésta que una parte confía en que lo que conocía antes será la expectativa del después. Es por ello que la buena fe genera deberes entre las partes, pues “es el conocimiento de las expectativas legítimas que la otra parte puede tener, lo que justificará la imposición del deber de lealtad.” M. Godreau, Lealtad y Buena Fe Contractual, 58 Rev. Jur. U.P.R. 367, 380 (1989).

B. Daños contractuales, apreciación y valoración

El concepto de daños no sólo se limita al ámbito extracontractual, sino que también se le reconoce en la esfera de las relaciones contractuales. En este aspecto, el Código Civil establece que puede generarse daños en materia contractual y con esto, el deber de indemnizar, cuando, “los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurren en dolo,

negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas.” Artículo 1054, 31 LPRA sec. 3018.

En Camacho v. Iglesia Católica, 72 DPR 353 (1951), el Tribunal Supremo reconoció por primera vez la procedencia de la compensación de los sufrimientos y angustias mentales como resultado del incumplimiento de un contrato. Posteriormente, en Pereira v. I.B.E.C., 95 DPR 28 (1967), se afirmó que, “admitido el daño moral como susceptible de indemnización en el campo extracontractual, no se ve razón por la que haya de ser excluído [sic] del campo de las obligaciones contractuales.” *Id.*, a la pág. 59, citando a Castán, Derecho Civil Español, Común y Foral, Tomo III, Derecho de Obligaciones, Novena Ed. (1958), págs. 177-179.

Los daños derivados del incumplimiento contractual y de la culpa extracontractual, son similares en cuanto a que la raíz del surgimiento en ambas situaciones es una conducta antijurídica causante del daño. Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs., 174 DPR 813, 819 (2008). La diferencia estriba en que el deber de indemnizar por la infracción de un contrato se desenvuelve dentro del ámbito de una relación preexistente. Ramos v. Orientalist Rattan Furnt., Inc., 130 DPR 712, 721-722 (1992). Esto es, “la acción *ex contractu* se fundamenta en el incumplimiento de un deber que surge de un acuerdo de voluntades previo entre las partes.” Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs., *supra*, a la pág. 818.

La parte que alega daños en este tipo de acción, “debe probar la existencia de los daños alegados y del incumplimiento culposo o doloso de la obligación contractual. Además, debe existir una relación de causa y efecto entre el incumplimiento y los daños sobrevenidos.” Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs., *supra*, a la pág. 819. En resumen, “la norma imperante es a los efectos de que en una acción por incumplimiento contractual procede la indemnización de los sufrimientos y las angustias mentales probados, siempre que éstos se hubieran podido prever al momento de constituirse la

obligación y sean consecuencia necesaria de su incumplimiento.” *Id.*, a la pág. 821.

C. La apreciación de la prueba y la revisión apelativa

Aquilatar la prueba “es la función más delicada que corresponde a un tribunal de hechos.” Román Motalvo v. Delgado Herrera, 89 DPR 428, 437 (1963). El juzgador “debe poner a contribución su conocimiento de la vida diaria, y con fino escarpelo practicar la delicada intervención de separar los distintos elementos de la prueba y atribuirles su verdadero peso.” *Id.*

En cuanto a la apreciación de la prueba desfilada ante el foro de instancia y las cuestiones de hecho en revisión judicial, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil dispone que “[l]as 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 los testigos.” 32 LPRA Ap. V, R. 42.2.

Nuestro Tribunal Supremo ha enfatizado que, por lo general, los foros apelativos no debemos inmiscuirnos e intervenir con las determinaciones de hechos que hagan los tribunales de primera instancia. La deferencia debida responde al hecho de que ante el foro de instancia declararon los testigos y es ese juzgador quien tuvo ante sí la presencia de todos los elementos que guían los sentidos. Véase, Laboy Roque v. Pérez y otros, 181 DPR 718, 744 (2011). Por ende, su posición como observador lo sitúan como mejor evaluador y adjudicador de credibilidad. Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc., 113 DPR 357, 365 (1982); véase, Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR, 175 DPR 799, 810-811 (2009); Trinidad v. Chade, 153 DPR 280, 291 (2001); Pérez Cruz v. Hospital La Concepción, 115 DPR 721, 728 (1984).

No es tarea de los tribunales apelativos dirimir credibilidad, ni resolver cuestiones de hecho. La función judicial está estructurada de manera que los foros apelativos se encargan de examinar cómo los tribunales inferiores aplican el derecho a los hechos particulares de cada caso. *Grosso modo*, el Tribunal Supremo ha explicado:

El desempeño de esa función revisora del Tribunal de Apelaciones y del Tribunal Supremo se fundamenta en que el Tribunal de Primera Instancia haya desarrollado un expediente completo que incluya los hechos que haya determinado ciertos a partir de la prueba que se le presentó. Es decir, nuestra función de aplicar y pautar el derecho requiere saber cuáles son los hechos, tarea que corresponde al foro de instancia primeramente. Como tribunal apelativo, no celebramos juicios plenarios, no presenciemos el testimonio oral de los testigos, no dirimimos credibilidad y no hacemos determinaciones de hechos. Esa es la función de los tribunales de instancia. A partir de los hechos, los tribunales de instancia precisan las controversias, elaboran sus conclusiones de derecho y resuelven el caso.

[...] de ordinario, los tribunales apelativos aceptamos como correctas las determinaciones de hechos de los tribunales de instancia, al igual que su apreciación sobre la credibilidad de los testigos y el valor probatorio de la prueba presentada en sala. Después de todo, la tarea de adjudicar credibilidad y determinar lo que realmente ocurrió depende en gran medida de la exposición del juez o la jueza a la prueba presentada, lo cual incluye, entre otros factores, ver el comportamiento del testigo mientras ofrece su testimonio y escuchar su voz. Por definición, un tribunal de instancia está en mejor posición que un tribunal apelativo para llevar a cabo esta importante tarea judicial.

Ahora bien, como toda regla, esta tiene una excepción, pues, si se determina que en la actuación del juzgador de los hechos medió pasión, prejuicio o parcialidad, o que este incurrió en error manifiesto, los tribunales apelativos podemos descartar sus determinaciones de hechos. Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750, 770-771 (2013).

Como vemos, de manera excepcional, es dable intervenir con la apreciación de la prueba, puesto que, como ha indicado el Tribunal Supremo, el arbitrio del juzgador de los hechos, aunque respetable, no es absoluto. Una apreciación errónea de la prueba “no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de este Tribunal.” Vda. de Morales v. De Jesús Toro, 107 DPR 826, 829 (1978). Concretamente, los foros apelativos podemos intervenir con la apreciación de la prueba testifical cuando nos cercioremos y comprobemos que el juzgador de los hechos

actuó con pasión, prejuicio o parcialidad, o incurrió en error manifiesto al aquilatar la prueba. Dávila Nieves v. Meléndez Marín, *supra*, págs. 770-772; Laboy Roque v. Pérez y otros, *supra*, pág. 744-745; Trinidad v. Chade, 153 DPR 280, 291 (2001); Quiñones López v. Manzano Pozas, 141 DPR 139, 152 (1996); Rodríguez v. Concreto Mixto, Inc., 98 DPR 579 (1970). Igualmente, se podrá intervenir con la apreciación de la prueba cuando de un examen detenido de la misma el foro revisor se convenza de que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o que fundamentó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor, o inherentemente improbables o increíbles. C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez, 100 DPR 826, 830 (1972); Pueblo v. Luciano Arroyo, 83 DPR 573, 581 (1961).

En fin, la intervención de un foro apelativo con la evaluación de la prueba testifical procede “en casos en que un análisis integral de dicha prueba cause en nuestro ánimo una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia.” S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A., 177 DPR 345, 356 (2009), citando a Pueblo v. Cabán Torres, 117 DPR 645, 648 (1986).

En atención a la normativa discutida, y a los fines de poder pasar juicio sobre la apreciación de la prueba en el ámbito y circunstancias en la que ello sea factible, nuestro Reglamento requiere que, “[c]uando la parte apelante haya señalado algún error relacionado con la suficiencia de la prueba testifical o con la apreciación errónea de ésta por parte del tribunal apelado, someterá una transcripción, una exposición estipulada o una exposición narrativa de la prueba.” Regla 19 (A) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 19 (A) (Supl. 2011). Véanse, además, las Reglas 20 y 76.1 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, Rs. 20 y 76.1. En tales casos, se requiere que el apelante acredite, dentro del término de diez (10) días siguientes a la presentación de la apelación, el método de reproducción de la prueba oral que utilizará, que

propicie “la más rápida dilucidación del caso”. Regla 19 (B) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 19 (B).

En Hernández Maldonado v. The Taco Maker, Inc., 181 DPR 281 (2012), en el contexto de un caso en el que este Tribunal se encontró con la situación de que la parte peticionaria no presentó la transcripción de la prueba oral para sustentar su alegación de errores de apreciación de la prueba testifical, se determinó que tal acción incumplía las disposiciones reglamentarias de este foro. En específico, dictaminó el Tribunal Supremo que:

[...] ante la ausencia de la prueba oral, el Tribunal de Apelaciones no contaba con los elementos para descartar la apreciación razonada y fundamentada de la prueba realizada por el Tribunal de Primera Instancia. Ante la ausencia de lo anterior, este Foro tampoco está en posición de descartar la apreciación de la prueba que realizara el foro de instancia, por lo que no intervendremos con la misma.

Hemos señalado, y hoy reiteramos, que las disposiciones reglamentarias sobre los recursos a presentarse ante el Tribunal de Apelaciones deben observarse rigurosamente. Los abogados vienen obligados a cumplir fielmente el trámite prescrito en las leyes y reglamentos aplicables para el perfeccionamiento de los recursos y no puede quedar al arbitrio de los abogados decidir qué disposiciones reglamentarias deben acatarse y cuándo. Hernández Maldonado v. The Taco Maker, Inc., *supra*. Nota al calce y citas omitidas.

La obvia consecuencia de esa omisión es que no se nos ha colocado en posición de descartar las determinaciones de hechos y la apreciación de la prueba del TPI. Por el contrario, debemos conferir a tales determinaciones la debida deferencia y reconocer en su favor la presunción de corrección que le asiste, por lo que debemos abstenernos de intervenir con ellas y alterarlas.

Sobre este particular, cabe señalar que la observación rigurosa de las normas procesales facilita el proceso de revisión judicial, colocando a los tribunales en posición de decidir correctamente los casos. Soto Pino v. Uno Radio group, 189 DPR 84 (2013). Más aún, el derecho procesal apelativo autoriza la desestimación del recurso si no se observan las reglas relacionadas a su perfeccionamiento. Hernández Maldonado v. The Taco

Maker, Inc., *supra*; Pueblo v. Rivera Toro, 173 DPR 137, 145 (2008); Lugo v. Suárez, 165 DPR 729, 737 (2005). Ahora bien, ante la severidad de esta sanción, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que antes de proceder con la desestimación de un recurso, los tribunales apelativos debemos asegurarnos que el quebrantamiento de las normas reglamentarias haya provocado un impedimento real y meritorio que nos imposibilite considerar el caso en los méritos. En consecuencia, solo si se cumple con dicho requisito procederá la desestimación. Román et als. v. Román et als., 158 DPR 163, 167 (2002).

III.

Los diez errores señalados por el Apelante en su recurso, giran en torno a las determinaciones de hecho del tribunal sentenciador y la apreciación de la prueba testifical y documental. No obstante, al examinar con detenimiento el expediente de autos, advertimos que éste no presentó una transcripción, una exposición estipulada o una exposición narrativa de la prueba oral, como requiere nuestra Regla 19, *supra*, cuando se presentan señalamientos relacionados a la apreciación o suficiencia de la prueba.

Específicamente, el Apelante nos refiere a que el TPI ignoró las cláusulas establecidas en los dos contratos que suscribió con la Apelada y le impuso obligaciones contrarias a lo estipulado por las partes en los acuerdos. Cabe señalar que el foro de instancia concluyó que los acuerdos quebrantados por el Apelante no estaban contenidos en los dos contratos. Apreció más bien que no todos los acuerdos y compromisos asumidos por la parte apelante no fueron recogidos en los contratos escritos, los cuales se formalizaron con fines u objetivos orientados a satisfacer o facilitar los trámites formales de permisos y otras gestiones. Determinó, que otras obligaciones o acuerdos se asumieran mediante pactos verbales y que, a base de los testimonios de las partes, se demostró, tanto la existencia de tales acuerdos u obligaciones, como el incumplimiento del señor Ruiz

Hernández con lo convenido. Sobre este particular, el Apelante adujo que, durante el juicio, la parte apelada no presentó prueba que demostrara que los locales comerciales arrendados no cumplían con los requisitos de ley y que éstos carecían de las instalaciones eléctricas y el servicio de agua adecuado para operar. En sus propias palabras expuso que:

La prueba de la apelada en la vista en su fondo estuvo totalmente carente de prueba alguna que explicara la inacción de la apelada en obtener los servicios de luz y agua para los locales arrendados. Por el contrario, la prueba testifical y documental demostró que la apelante solicitó un segundo contrato por escrito (Apéndice VII) para colocar sólo un local (9) en el mismo a instancias de la agencia en la cual se encontraba gestionando (la apelada) permiso de uso.

Para poder apreciar y dilucidar los errores señalados, era necesario que el Apelante nos colocara en condiciones de poder ejercer nuestra función revisora mediante la presentación de una transcripción de la prueba oral, una exposición estipulada o una exposición narrativa, como lo exige la Regla 19, *supra*. Sin embargo, éste no cumplió con lo establecido en el Reglamento y se limitó, en cambio, a someter una narrativa a modo de resumen de la prueba presentada, sin que fuera debidamente estipulada, ni se cumpliera con las rigurosas exigencias establecidas en el Reglamento y la jurisprudencia para que pudiera válidamente utilizarse como la reproducción formal de la prueba oral vertida en el juicio. Con ello, sin más, pretendía el apelante que acogiéramos su alegación y señalamiento de que el TPI debió desestimar la demanda incoada, debido a que de los contratos surgía que la Apelada se obligó a pagar unos cánones de renta que ésta no cumplió.

Como ya indicamos, nuestro ordenamiento apelativo ha reiterado que las partes están obligadas a cumplir fielmente con los preceptos y formalidades establecidos para el perfeccionamiento de los recursos. Soto Pino v. Uno Radio Group, supra; Hernández Maldonado v. The Taco Maker, Inc., supra. Ante el incumplimiento del Apelante con el Reglamento de este Tribunal, si bien ello no es causa para su desestimación inmediata, nos obliga a abstenernos de pasar juicio sobre los señalamientos de error que

descansen en una errónea apreciación de la prueba. En consecuencia, prevalece la presunción de corrección que le asiste al TPI en sus determinaciones de hechos, en su apreciación de la prueba oral escuchada y observada y en la credibilidad que le mereció dicha prueba, así como conferir la deferencia que debemos a sus determinaciones y al dictamen emitido. Véase que así lo advertimos en nuestra *Resolución* del 4 de mayo de 2017, en respuesta al pedido de desestimación formulado por la parte apelada, precisamente en función del incumplimiento de la parte apelante con la correcta reproducción de la prueba oral.

IV.

En mérito de lo anterior, se confirma el recurso de apelación presentado.

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

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