

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-FAJARDO  
PANEL VIII

PABLO NIEVES VÉLEZ  
Apelado

V.

CHR MEDIA PUERTO  
RICO, LLC  
Apelante

KLAN201601465

*Apelación*  
Procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de Río  
Grande

Caso Núm.:  
N3CI201600494

Sobre:  
DESAHUCIO;  
INCUMPLIMIENTO DE  
CONTRATO  
COMERCIAL Y  
COBRO DE DINERO

Panel integrado por su presidente, Juez Bermúdez Torres, la Juez Nieves Figueroa y la Jueza Soroeta Kodesh.

Nieves Figueroa, Juez Ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 31 de mayo de 2017.

Ha comparecido la parte apelante, CHR Media Puerto Rico, LLC, (en adelante “la parte apelante”) para cuestionar la corrección de una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior del Río Grande, a través de la cual el Tribunal declaró con lugar cierta demanda de desahucio y cobro de dinero presentada por el señor Pablo Nieves Vélez. Por los fundamentos que a continuación se exponen acordamos confirmar.

**I.**

Surge del expediente ante nuestra consideración que, allá para el mes de septiembre del año 2012, el señor Pablo Nieves Vélez presentó una *Demanda* contra la parte apelada. En síntesis, alegó que instaba su acción al amparo de la Ley de Procedimientos Legales Especiales del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 L.P.R.A. sec. 2241, *et seq.*, y que era el dueño de una finca ubicada en el municipio de Río Grande. Explicó que la parte apelada y él habían

pactado un contrato de arrendamiento de carácter comercial de una porción del terreno donde la parte apelada exclamó, “una estructura de metal para valla publicitaria”. Agregó la parte apelante el contrato era por el término de dos años más las partes prorrogaron el mismo por cinco años adicionales el 12 de noviembre de 2014. Explicó el señor Nieves Vélez que se acordó un canon de arrendamiento de \$1000 mensuales dejando establecido que en caso de impago, la parte arrendadora podía dar por terminado el contrato. Según la *Demanda*, el señor Nieves Vélez requirió el pago por correo certificado con acuse de recibo el 6 de junio de 2016 sin obtener resultados. Según el señor Nieves Vélez, la parte apelante tampoco cumplió con su obligación de gestionar una póliza de responsabilidad pública.

El juicio se celebró el 28 de septiembre de 2016 y comenzó con el testimonio del señor demandante y apelado, Pablo Nieves Vélez. Este le explicó al Tribunal acerca del contrato de arrendamiento entre las partes y, en el curso de su testimonio, fue admitida en evidencia la carta a través de la cual el contrato se extendió por cinco años adicionales a los dos originales. Agregó que en tres ocasiones distintas tuvo que solicitar ayuda legal para lograr el cobro. Con el testimonio del señor Nieves Vélez también se admitió en evidencia la carta que según él, envió su representación legal a la parte apelante luego de tres meses de impago. Más tarde se admitió en evidencia el contrato de arrendamiento. Posteriormente, el señor Nieves Vélez indicó que deseaba obtener el pago de las mensualidades impagadas con sus penalidades y el desalojo de su espacio. En ese punto dio inicio el contrainterrogatorio durante el cual, el señor Nieves Vélez admitió que el contrato en controversia había sido firmado originalmente para la instalación de una valla de publicidad. Véase, páginas 44-45 de la transcripción de la prueba oral. Nieves Vélez, declaró que

la valla todavía se encontraba en el lugar. Posteriormente, el testigo reiteró que había firmado un contrato con CHR Media en diciembre de 2012. En ese punto, surgió una controversia entre las partes sobre cierta línea de interrogatorio que intentó la representación legal de la parte demandada y apelante. La parte apelante explicó que intentaba evidenciar el incumplimiento del contrato por parte del demandante apelado. Las preguntas se permitieron con una objeción continua de la parte demandante y sujeto al valor probatorio que el Tribunal de Primera Instancia le adjudicara. Nieves Vélez admitió que la valla de publicidad tenía electricidad, aunque no “propia”. Véase, página 59 de la transcripción de la prueba oral.

Con respecto al mecanismo a través del cual se pagaba la factura de electricidad, el señor Nieves Vélez explicó lo siguiente:

... “Se pagaba aquello, recibía la factura de energía eléctrica, con el compromiso de que yo la pagara y le iba a reclamar a la compañía que me pagara a mí y por algún tiempo eso funcionó muy bien, pero cuando vino el nuevo contrato, como estamos hablando de cómo me pagaban, llegaron a adeudarme hasta \$700 de luz y yo iba a cobrar, de una forma despectiva me decían: “no hay dinero” yo tenía que hacer dos o tres viajes a Guayama para recobrar el pago de la luz después que yo la había pagado”.

Véase, página 65 de la transcripción de la prueba oral.

Al respecto, explicó que iba todos los meses con el talonario de pago donde el demandado a procurar el pago. Véase, página 66 de la transcripción de la prueba oral. Al identificar ciertas fotografías, el testigo indicó que iban dirigidas a la misma dirección donde ubica la propiedad sobre la cual versa la reclamación. Véase, página 73 de la transcripción de la prueba oral. El testigo identificó facturas correspondientes a enero y febrero del 2008, así como de julio, agosto y septiembre del año 2007 y reconoció que en esas facturas incluyó el servicio de energía eléctrica suplido a la valla. Véase, página 75 de la transcripción de la prueba oral.

Luego, el tribunal determinó que no aceptaría preguntas sobre eventos ocurridos antes de diciembre del año 2012. Véase, página 78 de la transcripción de la prueba oral. Eventualmente, el señor demandante admitió que cortó el servicio de electricidad de la valla después del contrato firmado el 2012.

Reconoció, que luego que dio de baja el servicio de electricidad, la parte demandada realizó gestiones para restablecer el servicio a través de peritos y trabajadores. Véase, página 85 de la transcripción de la prueba oral. Posteriormente, el testigo aclaró que a pesar de las “reparaciones” que se realizaron, el servicio de energía eléctrica no pudo ser restablecido. Explicó que no le había negado la entrada a las personas que pretendían la reparación y que, al momento del juicio, todavía el lugar no tenía energía eléctrica.

Durante el contrainterrogatorio del demandante, este aclaró que el canon de arrendamiento, según el contrato, no incluía el suministro de luz y que el arrendatario le pagaba dicho gasto directamente a él. Acto seguido, reconoció que el texto del contrato no le autorizaba dar de baja el servicio eléctrico y que el inquilino tampoco venía obligado a procurarse un contador de electricidad independiente. Agregó que, sin electricidad, la valla no funcionaba. Véase, páginas 92-94 de la transcripción de la prueba oral. Aunque el testigo no pudo recordar en qué fecha exactamente cesó el servicio de energía eléctrica, reconoció que el mismo faltaba hacía unos tres años. Véase, página 96 de la transcripción de la prueba oral. Posteriormente, el señor Nieves Vélez admitió que, para poner los anuncios en la valla era preciso que tuviera servicio de electricidad. Véase, página 98 de la transcripción de la prueba oral.

El testigo volvió entonces a referirse a una carta enviada por su representación legal con fecha del 6 de junio de 2016,

reconociendo que, en la misma, daba por terminado el contrato. En ese momento, el abogado de la parte demandada hizo hincapié en que, a pesar de que se dio por terminado el contrato, el demandante continuó intentando el cobro de los cánones de arrendamiento. Véase, páginas 100-101 de la transcripción de la prueba oral.

En ese punto comenzó el interrogatorio re directo del señor Pablo Nieves Vélez. Véase, página 104 de la transcripción de la prueba oral. Retomando el tema del pago de la electricidad, el señor Nieves Vélez explicó que la parte apelante le había pedido que “facilitara el servicio de luz, entretanto ellos hacían la gestión de conseguir, el hacer la instalación propia.”

En ese punto, también se hizo referencia de una carta a través de la cual la parte apelante en este recurso y demandada, renovó el contrato enviando el cheque número 0418 para pagar la mensualidad correspondiente a septiembre del 2014. Véase, páginas 109-110 de la transcripción de la prueba oral. Quedó establecido que el corte de la electricidad fue anterior a esa renovación. Véase, páginas 110-111 de la transcripción de la prueba oral. Agregó, que la parte demandada nunca le hizo ninguna reclamación con respecto al asunto de la electricidad. En cambio, explicó que cuando él reclamó a la parte demandada que pagara, dicha parte pagó. Véase páginas 116-118 de la transcripción de la prueba oral.

En el reconstrainterrogatorio, Nieves Vélez reiteró que no recuerda el día exacto en el que dio de baja el servicio de electricidad y reconoció que nunca envió un aviso escrito a la parte demandada, apelante en este recurso, a los efectos de que se proponía dar de baja el servicio. Véase, página 126 de la transcripción de la prueba oral.

El segundo testigo que el Tribunal escuchó fue el señor Juan Núñez Sánchez. Indicó que era administrador y que trabajaba para CHR Media desde el año 2012. Refiriéndose al contrato, indicó que el mismo había sido firmado en diciembre del 2012. Véase, transcripción de la prueba oral, páginas 131-133. Puntualizó que, para esa fecha, la valla contaba con servicio de electricidad. Véase, páginas 135-136 de la transcripción de la prueba oral. Indicó que en la valla se podían programar hasta cuatro anuncios y que la electricidad era indispensable para que se vieran los anuncios después de las seis o siete de la tarde, hasta las seis de la mañana. Véase, páginas 136-137 de la transcripción de la prueba oral. Preguntado sobre los problemas que causó el corte de electricidad, el señor Juan Nuño Sancho contestó: “bueno, costo adicional. Hubo que hacer unas reparaciones.” Véase, páginas 140-149 de la transcripción de la prueba oral. Cuestionado sobre por qué renovó el contrato a pesar de que no había electricidad, el testigo respondió que había hecho una inversión que no deseaba perder. Véase, página 143 de la transcripción de la prueba oral.

El señor Núñez Sánchez indicó que, a su entender, no le debía ningún dinero al señor demandante porque había perdido clientes, más había incurrido en lo que llamó gastos de construcción. Véase, página 144 de la transcripción de la prueba oral. Posteriormente, explicó que necesitaba de 60 a 90 días para sacar la valla del predio.

Durante el contrainterrogatorio, el señor Núñez Sánchez reconoció que el pago de la electricidad le correspondía a CHR. Negó que entre las partes existiera un acuerdo para que el señor Nieves Vélez dejara la luz a su nombre, mientras ellos podían conectarla al suyo. Véase, página 146 de la transcripción de la prueba oral. Más tarde, reconoció que al momento de la renovación del contrato no había servicio de electricidad. Véase, páginas 149-

150 de la transcripción de la prueba oral. Reiteró que el demandante, apelado en este recurso, impidió el restablecimiento de la misma negando el acceso.

También indicó que no había presentado ninguna querrela o caso contra el señor Nieves Vélez por el asunto del corte. Negó, por otra parte, que le adeudarán dinero al señor Nieves Vélez por concepto de electricidad. Véase, página 156 de la transcripción de la prueba oral. Sin embargo, preguntado sobre si se habían hecho gestiones por escrito para reclamar cánones de arrendamiento que no habían pagado, el testigo indicó que, en efecto, se incoó reclamación por falta de pago y luego de la misma, se pagó. Véase, página 162 de la transcripción de la prueba oral. Indicó, que se habían realizado gestiones verbales para que se permitiera el restablecimiento de la electricidad. Véase, página 170 de la transcripción de la prueba oral. En el re directo, el testigo explicó porque nunca demandó al apelado.

Luego de aquilatar la prueba, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Sentencia* que se impugna en el presente recurso. Ordenó a la parte apelante “retirar la estructura de metal para valla publicitaria” y pagar al señor Nieves Vélez la suma de \$9000 por concepto de cánones de arrendamiento vencidos.

Inconforme con la *Sentencia* dictada, la parte apelante le imputa al Tribunal haber errado en su apreciación de la prueba oral y documental, “cuando quedó demostrado que la parte demandante incumplió inicialmente el contrato de arrendamiento, por lo que no puede reclamar el cumplimiento específico del mismo [...]” No tiene razón.

## II.

Un contrato de arrendamiento es aquel a través del cual, el arrendador se obliga a ceder el uso de una cosa de su pertenencia al arrendatario, quien obtiene ese derecho de uso por un tiempo

determinado y a cambio de un precio cierto acordado. Véase, Art. 1436 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4031 y Garage Coop. v. Arco Caribbean, Inc. 111 D.P.R. 52, 54 (1981). Esa coincidencia de obligaciones de una y otra parte, convierte el contrato de arrendamiento en uno bilateral. Al perfeccionarse dicho contrato bilateral, nacen obligaciones y prestaciones recíprocas. Mora Dev. Corp. v. Sandín, 118 D.P.R. 733, 742 (1987). El arrendador se obliga a mantener al arrendatario en el goce pacífico de la propiedad arrendada durante la vigencia del contrato, mientras que el segundo se obliga a cumplir con el pago del precio del arrendamiento según pactado. Véase, Arts. 1444 y 1445 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 4051 y 4052.

En el caso de las obligaciones recíprocas, como es el contrato aquí en controversia, el Art. 1077 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3052, dispone:

La facultad de resolver las obligaciones, se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere con lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.

Véase, 31 L.P.R.A. sec. 3052

### III.

En lo que concierne a este caso, está claramente establecido que cuando una parte no cumple su parte en un contrato, la otra parte puede oponer la defensa del contrato incumplido. Mora Dev. Corp. v. Sandín, 118 D.P.R. 733, 742 (1987). La doctrina conocida como la excepción de contrato no cumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) está basada en la regla de la ejecución simultánea de las obligaciones recíprocas. Art. 1053 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3017; Puig Brutau, *op. cit.*, pág. 115.



Dicha doctrina constituye una defensa que el demandado puede oponer cuando el demandante pretende exigir el cumplimiento de una obligación a pesar de que él ha cumplido parcial o defectuosamente con la suya. En palabras sencillas, ningún demandado estará obligado a cumplir con su parte hasta tanto el demandante cumpla con su prestación totalmente o libre de defectos. Véanse: Díez-Picazo y Gullón, *op. cit.*, págs. 227-228; Puig Brutau, *op. cit.*, pág. 116; Espín Canovas, *op. cit.*.

Esa es precisamente la defensa que, ante nosotros, plantea la parte apelante. En resumidas cuentas, subraya que alquiló el predio del señor Nieves Vélez para la operación de una valla publicitaria, lo cual no es posible sin electricidad. Coincidimos con su planteamiento a los efectos de que tener disponible el servicio de electricidad era condición esencial para la operación de dicha valla. La parte apelante intenta persuadirnos de que la desconexión del servicio de electricidad por parte del señor Nieves Vélez, inhabilita a este último para reclamarle a aquel el cumplimiento de su obligación principal, entiéndase, el pago de la renta.

Sin embargo, es evidente de la prueba testifical que el corte de electricidad no ocurrió en el vacío. La prueba demostró que el corte de electricidad fue la consecuencia directa del impago de CHR. Surge del testimonio del demandante que hubo entre las partes un acuerdo a los efectos de que, en cuanto a la electricidad, una vez presentada la factura por el señor Nieves Vélez, la parte demandada y apelante venía obligada a reembolsarle, cosa que, en numerosas ocasiones, no hizo. Debido a que no surge del contrato ni del expediente obligación de la parte apelada de proveer energía eléctrica a título gratuito, no puede progresar el argumento de la parte apelante. Sencillamente, cualquier incumplimiento por parte del señor Nieves Vélez, si alguno hubo, fue precedido por el

incumplimiento reiterado de la parte apelante. Por lo que la excepción del contrato no cumplido no está disponible para esta. El hecho de que el señor Nieves Vélez no les haya demandado, o no haya puesto por escrito sus reclamos, no hace palidecer esa realidad. De la transcripción se desprende el reiterado incumplimiento por su parte, no solamente del reembolso de los gastos relacionados a la electricidad, sino del canon de arrendamiento mismo. Surge de la prueba, incluso, que en ocasión del pago tardío, la parte apelante ni siquiera se ocupó de pagar la penalidad dispuesta en el contrato.

#### **IV.**

Por los fundamentos que anteceden, confirmamos la *Sentencia* impugnada.

#### **Notifíquese a abogados y partes.**

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

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