

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-CAROLINA
PANEL VIII

DIQUEVESTMENT
GROUP, INC.

Apelado

v.

SUPERMERCADOS
ECONO RIAL, et al.

Apelantes

KLAN201701311

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Carolina

Civil. Núm.:
F AC1999-0238(402)

Sobre: COBRO DE
DINERO,
RESOLUCIÓN DE
CONTRATO

Panel integrado por su presidente el Juez González Vargas,¹ la Jueza Nieves Figueroa y el Juez Rivera Torres.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de julio de 2018.

Comparecen ante este Tribunal de Apelaciones Sociedad Supermercado Rial; Supermercado Econo Rial, Inc.; el Sr. José Rial García; el Sr. Antonio Pérez Rial, la Sra. Jacqueline Estrada Pérez y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por los últimos dos (en adelante los apelantes o Econo Rial) mediante el recurso de apelación de epígrafe. Nos solicitan que revisemos y revoquemos la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (el TPI), el 12 de septiembre de 2016, notificada el 9 de noviembre de 2016. Mediante el referido dictamen el TPI declaró *con lugar* la Segunda demanda enmendada presentada por Diquevestment Group, Inc., por lo que ordenó al Grupo Rial a pagar la suma total de \$2,333,257.

¹ Mediante Orden Administrativa Número TA-2018-038 se designa al Juez González Vargas como presidente del Panel debido a que la Jueza Vicenty Nazario se acogió al retiro.

Por los fundamentos que más adelante exponemos, modificamos la sentencia y así modificada, confirmamos el dictamen apelado.

I.

Durante los años 1990 al 2006, Diquevestment Group, Inc. (en adelante la apelada o Diquevestment), fue el dueño y operador del Centro Comercial Quintas de Canóvanas, también conocido como Canóvanas Mall, (en adelante el Centro Comercial o Canóvanas Mall) ubicado en el municipio con dicho nombre.

Desde el 1991 hasta el 1994, Diquevestment y Econo Rial otorgaron varios contratos de arrendamientos mediante los cuales Diquevestment arrendó varios espacios de su centro comercial a Econo Rial para la operación de un supermercado. Con el fin de agrupar todos los acuerdos alcanzados, el 1 de agosto de 1994, Diquevestment y Econo Rial otorgaron el Contrato de Arrendamiento Unificado con vigencia del 1 de agosto de 1994 hasta el 16 de abril de 2001. Conforme al mismo, Econo Rial arrendó un total aproximado de 18,500 p/c del Canóvanas Mall, que representaba el 61% del área arrendable neta de dicho centro comercial.

Las partes acordaron que Econo Rial pagaría un canon básico y un canon de arrendamiento adicional. La cuantía del canon básico se detalló en el Contrato Unificado de la siguiente forma:

Periodo	Canon mensual	Canon anual
1-ago-94 a 31-jul-95	\$16,133	\$193,596
1-ago-95 a 31-jul-96	\$16,727	\$200,724
1-ago-96 a 31-jul-97	\$19,646	\$235,752
1-ago-97 a 31-jul-98	\$20,073	\$240,876
1-ago-98 a 31-jul-99	\$21,354	\$256,248
1-ago-99 a 31-jul-01	\$22,209	\$266,508
1-ago-01 a 16-abr-01	\$23,490	\$281,880

En cuanto al canon adicional, las partes acordaron que la cantidad del mismo correspondería a un 72% de la suma que se debía pagar por concepto de los gastos operacionales del Centro Comercial. Estos gastos operacionales incluían, pero no se limitaban a: contribuciones sobre la propiedad, mantenimiento de áreas verdes, primas de seguro, recogido de basura y desperdicios sólidos, gastos administrativos y otros. Este canon adicional se calculaba a base de un estimado anual. La cuantía de este canon adicional se detalló en el Anejo B del Contrato Unificado.

En la eventualidad de que Econo Rial se retrasara en el pago de los cánones de arrendamientos, las partes acordaron que procedía una penalidad por mora. Así, la Cláusula 5.5 del Contrato Unificado establecía lo siguiente:

Si no se pagara cualquier plazo de los cánones establecidos dentro de los primeros cinco (5) días siguientes a su vencimiento, la Arrendataria [Econo Rial] se compromete y obliga a pagar a la Arrendadora [Diquevestment] una penalidad por demora ascendente a un diez por ciento (10%) anual del plazo adeudado, cuyo cargo se considerará como un canon adicional. La Arrendataria reconoce que el referido plazo de cinco (5) días no constituye una prórroga ni limita cualquiera derecho que el arrendador pueda ejercer por el incumplimiento en el pago de parte de la Arrendataria.²

De otra parte, la Cláusula 13.2 del Contrato Unificado instituía la obligación de Diquevestment de obtener y mantener en vigor pólizas de seguro contra fuego, terremoto o huracán.³ En la eventualidad de que ocurriese alguno de los siniestros antes señalados, las partes acordaron en el Contrato Unificado que:

13.3- En caso de que durante el término de este contrato el local quedara parcialmente destruido por alguno de los siniestros antes relacionados, la Arrendadora, con el producto del seguro reparará los daños y restaurará el local a la condición sustancialmente igual a como se lo entregara ahora a la Arrendataria, **pero no será la Arrendadora responsable de demoras que puedan retrasar la reparación o restauración.**

² Véase Contrato de Arrendamiento Unificado a las páginas 276-290 del apéndice de la apelación.

³ Véase Cláusula 13.2 del Contrato Unificado.

13.4 – Si durante el término de este contrato el edificio resultara sustancialmente destruido damnificado por fuego, terremoto o huracán, cuyos riesgos están cubiertos por la póliza de la Arrendadora, este **contrato permanecerá en toda su fuerza y vigor, y la Arrendadora, procediendo con prontitud razonable reparará o reconstruirá el edificio a la condición sustancialmente igual a como estaba al momento del siniestro. La Arrendadora no será responsable de cualquier demora en la tramitación de dichas obras, aunque velará porque las mismas se lleven a efecto diligentemente.** Si el edificio se destruyese total o parcialmente por cualquier causa no cubierta bajo la póliza de la Arrendadora, ésta tendrá la opción de reconstruirlo o repararlo a dar por terminado el contrato sin indemnización alguna de la Arrendataria.

13.5 De ocurrir la destrucción parcial o total como se contempla en los párrafos de esta cláusula, **la renta mínima, así como los cargos por otros servicios se reducirán o suspenderán proporcionalmente** durante cualquier tiempo en que, por razón de dicha destrucción total o parcial, ocurriera una interferencia sustancial en el uso del local arrendado por la Arrendataria por razón de que dicha Arrendataria se vea obligada a discontinuar su negocio. Y tal suspensión o reducción en el pago de los cánones de arrendamiento subsistirá desde el momento de tal ocurrencia hasta que se terminen las obras de reparación o reconstrucción.

13.6 Los términos “daños sustanciales” o “destrucción sustancial” significan daños o destrucción de tal naturaleza que no podrá concebir que sean reparados dentro del término de noventa (90) días desde la fecha de comienzo hasta terminación de las obras de reparación o reconstrucción”.⁴ (Énfasis nuestro)

De otra parte, en la eventualidad de que alguno de los contratantes incumpliera con las obligaciones del contrato y la otra parte tuviese que presentar una reclamación judicial por tal motivo, el Contrato Unificado disponía que la parte perdidosa sería responsable de pagar las costas, gastos y honorarios de abogado.

Sobre el particular, la Cláusula 24.1 detallaba que:

24.1 En el caso de reclamación judicial por incumplimiento a cualquiera de las cláusulas, párrafos, condiciones o términos de este contrato, las partes acuerdan someterse expresamente a la competencia de los Tribunales de Justicia del Estado Libre Asociado, Sala de San Juan. Conviene además los comparecientes que las costas, gastos y honorarios de abogado incurridos en cualquier reclamación serán de cuenta y cargo de la parte contra la cual se dicte sentencia. Para tales propósitos, las partes estipulan

⁴ Véase Cláusulas 13.2-13.6 del Contrato Unificado, págs. 285-286 del apéndice de la apelación.

una suma líquida y exigible ascendente a un 20% de la suma adjudicada por la sentencia.⁵

El 28 de septiembre de 1994 las partes enmendaron parcialmente el Contrato Unificado a los fines de incluir una superficie adicional en la cantidad de pies arrendados por Econo Rial. Aunque el canon básico de arrendamiento se mantuvo igual, los contratantes acordaron que la cantidad del pago del canon adicional sería el 61% de los gastos operacionales del Centro Comercial.⁶

Nuevamente, el 24 de enero de 1995 Diquevestment y Econo Rial documentaron su intención de ampliar el área arrendada para incluir como parte del alquiler el área del pasillo del frente donde localizaba la entrada del supermercado. En esta ocasión, las partes pactaron el canon de arrendamiento básico y adicional aplicable a dicha ampliación. El canon básico mensual sería conforme la siguiente información: del 1 de agosto de 1995 al 31 de julio de 1996 - \$2,250; del 1 de agosto de 1996 a 31 de julio de 1997 - \$2,300; del 1ro de agosto de 1997 a 31 de julio de 1998 - \$2,350; del 1ro de agosto de 1998 a 31 de julio de 1999 - \$ 2,500; 1ro de agosto de 1999 a 31 de julio de 2000 - \$2,600; y del 1 de agosto de 2000 al 16 de abril de 2001 - \$2,750. El canon adicional consistiría en un cargo fijo mensual de \$650.⁷ Estas cuantías serían adicionales a los cánones mensuales ya acordados mediante el Contrato Unificado.

El 27 de febrero de 1997, ante el impago de Econo Rial de la renta mensual, Diquevestment instó una demanda ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan sobre incumplimiento de contrato. A este caso se le asignó el número KAC1997-2000. Allí,

⁵ Véase Cláusula 24.1 del Contrato Unificado, pág. 288 del apéndice de la apelación.

⁶ Véase carta con fecha de 28 de septiembre de 1994, Ampliación Supermercado, págs. 291-292 del apéndice de la apelación.

⁷ Véanse págs., 293-294 del apéndice de la apelación.

Diquevestment solicitó la resolución del Contrato Unificado, el desalojo del local arrendado por Econo Rial, el pago de rentas adeudas y los correspondientes daños y perjuicios. Sobre esta última causa de acción Diquevestment estimó los daños en \$170,000 que serían los cánones de arrendamiento más la renta por gastos de operación correspondientes a un plazo de seis meses, tiempo que se estima tardaría en que otro arrendatario e instalarse en el local que para ese entonces ocupaba Econo Rial.⁸ Esta reclamación fue transigida por las partes el 21 de septiembre de 1999 mediante la firma de un Acuerdo de Transacción.⁹ Cónsono con ello, el 25 de octubre de 1999 el tribunal dictó la sentencia por estipulación, notificada a las partes el 27 de octubre de 1999.

Vigente el Contrato Unificado, el 28 de julio de 1997 ocurrió un fuego en el Centro Comercial que destruyó sustancialmente el local que ocupaba Econo Rial. El señor Ramón Mac-Crohon, presidente de Diquevestment, y quien se encontraba en España para dicha fecha, al enterarse de lo ocurrido viajó a Puerto Rico para encargarse de la situación de emergencia. Dos días después del incendio, Diquevestment remitió una carta al extinto Roig Commercial Bank¹⁰ informándole la ocurrencia del fuego y solicitándole una moratoria de 6 meses en el pago del préstamo que tenía en dicha institución. Además, Diquevestment inició los trámites pertinentes ante su aseguradora, National Insurance Company.

El 4 de agosto de 1997 Diquevestment y Lebrón Associates, Inc., compañía contratada para evaluar los daños ocasionados por el fuego, realizaron una inspección ocular del área afectada.

⁸ Véase *Demanda* en el caso KAC1997-0200, págs. 396-401 apéndice de la apelación.

⁹ Más adelante se detalla el contenido del Acuerdo de Transacción y nuestro análisis sobre el alcance del mismo.

¹⁰ El Banco Popular de Puerto Rico se convirtió en el banco sucesor de Roig Commercial Bank.

Conforme con ello, el 13 de agosto de 1997 el ingeniero Víctor Morales de Lebrón Assoc., remitió a Diquevestment un informe en el que señaló que la estructura de acero y las paredes de bloques fueron afectadas desde el eje A hasta el eje 7, por lo que procedía la demolición y remoción de dichas estructuras. También se debía demoler la fachada que contiene el emblema de Econo, pues la misma era una inestable. Además, señaló que el acústico y el sistema de impermeabilización de techo se afectaron en un 90% de todo el centro comercial. Finalmente, enumeró los daños ocasionados al sistema eléctrico afectado por el fuego y concluyó que el sistema eléctrico del Supermercado Econo fue pérdida total.¹¹ Sin duda alguna, el incendio inhabilitó el local donde ubicaba el supermercado.

El 11 de agosto de 1997, el Lcdo. Nelson Robles Díaz, representante legal de Diquevestment, envió una carta al Lcdo. Julio Marrero Ruiz, representante legal de Econo Rial, con el fin de auscultar los planes del señor Rial en cuanto al supermercado que sufrió daños por el fuego. Señaló en la misiva, que el señor Ketlin Marín, administrador de Canóvanas Mall, se reunió con el señor Rial para informarle la intención de Diquevestment de acondicionar el Centro Comercial a la brevedad posible para que así el Supermercado pudiese reiniciar sus operaciones. Acorde con ello, el señor Marín requirió al señor Rial cierta información relacionada con cambios en la distribución del inmueble en aras de acomodar los intereses económicos del señor Rial. No obstante, según se informó en la carta, el señor Rial se mostró poco colaborador y expresó que no tenía nada que hablar con el personal de Diquevestment, que se comunicaran con su compañía de seguros.¹²

¹¹ Véanse págs. 297-299 del apéndice de la apelación.

¹² Véanse págs. 465-466 del apéndice de la apelación.

El 18 de agosto de 1997, Econo Rial, por conducto del Lcdo. Pedro Hernández Reyes, contestó la carta antes detallada e informó que *“Su interés en conocer “los planes del señor Rial para con su negocio” nos sorprende y a la vez nos preocupa. Es el único interés de mi cliente el reabrir su operación comercial a la mayor brevedad posible”*.¹³ Asimismo, recordó que conforme al Contrato Unificado Diquevestment tiene la obligación de reconstruir el edificio a la condición que estaba previo al incendio y en cumplimiento con las leyes y reglamentos vigentes.¹⁴

El 22 de agosto de 1997, el señor Rial envió la carta *“a la mano”* al señor Mac-Crohon en la que informó que le entregaba las llaves del portón que daba acceso a los locales objeto del Contrato Unificado y que fueron destruidos por el fuego. Además, solicitó que se realizaran las labores de reparación de los locales, conforme al contrato y en cumplimiento con las leyes y reglamentos vigentes. Todo ello, a la mayor brevedad posible.¹⁵

En igual fecha, Diquevestment recibió un adelanto de \$150,000 de su aseguradora National Insurance Co., por los daños sufridos por el incendio y con el fin de sufragar algunos de los gastos que estaba generando la reconstrucción del centro.

Es importante señalar que ese mismo 22 de agosto de 1997, la Junta de Planificación emitió una Resolución en relación con la Consulta Número 97-80-0071-JPU.¹⁶ Conforme surge del expediente, la aludida consulta la cual fue presentada el 29 de enero de 1997, por Palmeira Inc., en representación de la parte apelante, requería autorización para la construcción de un proyecto comercial de tres (3) estructuras en una finca entre la Carretera Estatal núm. 3 y la Carretera Estatal núm. 185 del Municipio de Canóvanas. En

¹³ Véase Carta del 18 de agosto de 1997 remitida por el Lcdo. Pedro Hernández Reyes al Lcdo. Robles Díaz, pág. 402 del apéndice del recurso de apelación.

¹⁴ *Íd.*, pág. 403.

¹⁵ Véase pág. 410 del apéndice de la apelación.

¹⁶ Véase Resolución, págs. 467-482 del apéndice de la apelación.

una de las estructuras se interesaba **relocalizar un supermercado** y en los dos restantes un banco y una farmacia.

Conforme surge del texto de la Resolución, el supermercado que se interesaba relocalizar era el Supermercado Econo Rial. Entre las razones para la relocalización del supermercado, se indicó que el área de estacionamiento de carga y descarga no era la más apropiada. También surge de la Resolución que, aunque Diquevestment no fue notificada de la Consulta Núm. 97-80-0071-JPU, pues no se encontraban dentro de los límites de los propietarios que debían ser notificados, estos comparecieron ante la Junta de Planificación para oponerse al proyecto. Diquevestment llamó la atención al hecho de que el supermercado que interesan ubicar en la propuesta estructura es objeto de un contrato de arrendamiento que vencía en el 2001 y sobre el cual existía un proceso judicial. Sobre el particular, el proponente aclaró que los tribunales son los que están llamados a adjudicar los contratos y que la Junta no tiene facultad para “bregar” con contratos. Además, informaron que se cumpliría con el contrato, que todo se pagaría, y que “en el caso de Carolina, se dice que los cánones son irrazonables y verán que Rial tiene razón”.¹⁷ Asimismo, de la ponencia del Sr. Bonifacio Delgado Cruz, representante del Centro Unido de Detallistas de Puerto Rico, surge que la entidad no tenía objeción al proyecto *ya que el propósito es ubicar un Supermercado Econo que ya está operando*. Acorde con ello, el 21 de agosto de 1998 la entonces Administración de Reglamentos y Permisos (ARPe), aprobó el permiso de construcción de la estructura propuesta en la aludida consulta. El 9 de octubre de 1998 la apelante concluyó la construcción del proyecto Plaza Rial. El 28 de octubre de 1998

¹⁷ *Íd.*, pág. 473 del apéndice de la apelación.

Econo Rial comenzó operaciones en Plaza Rial mientras continuaban las obras de reconstrucción de Canóvanas Mall.

Mientras Diquevestment desde el 4 de agosto de 1997 realizaba gestiones para lograr la reconstrucción del Canóvanas Mall y cumplir con el Contrato Unificado, Econo Rial logró obtener los permisos necesarios para la construcción de un centro comercial, Plaza Rial, y construir el mismo antes de que Diquevestment lograra la reconstrucción de Canóvanas Mall. Tan es así, que la construcción de Plaza Rial inició para el mes de enero de 1998, mientras que no fue hasta el 12 de mayo de 1998 que Diquevestment suscribió el contrato de reconstrucción. Ello ante la serie de vicisitudes que tuvo que enfrentar para lograr la aprobación del proyecto. Entre ellas la tardanza en el pago por parte de su aseguradora, y cambios en los planos de construcción.

Durante las obras de reconstrucción, el 29 de mayo de 1998, Diquevestment presentó una Demanda contra los apelantes y varias aseguradoras reclamando daños y perjuicios ocasionados por el incendio ocurrido en el 1997 (FAC1999-0238). En cuanto a Econo Rial, Diquevestment alegó que era responsable de todos los daños ocasionados por el fuego, y por ciertos cánones de arrendamientos de los locales que permanecían sin alquilarse. Econo Rial presentó su contestación a la Demanda y Reconvención en septiembre de 1998. Alegaron que el incendio había sido ocasionado por el incumplimiento negligente del contrato suscrito por la demandante, Diquevestment.

Posteriormente, el 21 de octubre de 2003 Diquevestment presentó una *Segunda demanda enmendada* en la que reclamó las rentas dejadas de percibir, previo al vencimiento del contrato de arrendamiento, mediante el cual Econo Rial ostentaba la posesión del local en cuestión, intereses por mora, las partidas acordadas por las partes para cubrir costas, gastos y honorarios de abogado, más

una partida de intereses por temeridad ante la reiterada negatividad de Econo Rial de sufragar los cánones de arrendamiento.

Mediante orden emitida por el foro primario, las reclamaciones presentadas por Diquevestment fueron bifurcadas a los efectos de atender primeramente las reclamaciones de naturaleza extracontractual y posteriormente las de naturaleza contractual. Luego de varios trámites procesales, el 17 de febrero de 2006 Econo Rial presentó su *Contestación a segunda demanda enmendada, reconvención, y demanda contra tercero* contra National Insurance Company, en calidad de aseguradora de Diquevestment. En síntesis, negaron responsabilidad por los daños y partidas económicas reclamadas por Diquevestment.¹⁸ En su contestación nada dispuso sobre el Acuerdo de Transacción alcanzado por las partes en el pleito KAC1997-2000.

Tras numerosas negociaciones y varios trámites procesales, el 17 de junio de 2008 las partes llegaron a un acuerdo para poner fin a todas las reclamaciones de naturaleza extracontractual. En atención a dichos acuerdos, el 13 de abril de 2009 y notificada el 16 del mismo mes y año, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia parcial enmendada por estipulación*.¹⁹ Econo Rial acordó poner fin al pleito **en la fase extracontractual solamente**. Para ello aportó \$350,000. Acorde con ello, Diquevestment desistió con

¹⁸ Posteriormente, el 7 de abril de 2006, Econo Rial instó una *Demanda contra Tercero* contra Lebrón & Asociados (actualmente Dames & Moore), luego de obtener información durante el descubrimiento de prueba que le imputaba a esta responsabilidad por las pérdidas reclamadas en la Demanda Enmendada. El 27 de junio de 2006, Dames & Moore contestó la Demanda contra Tercero. El 5 de enero de 2010, Dames & Moore solicitó la desestimación de la Demanda contra Tercero incoada por Econo Rial, fundada en que la misma no exponía una reclamación que justificara la concesión de un remedio. El 9 de febrero de 2010 el Tribunal emitió una Resolución declarando con lugar la solicitud de desestimación instada por Dames & Moore. El 11 de marzo, notificada el 16 del mismo mes y año, el Tribunal emitió una Sentencia Parcial reiterándose en su determinación de desestimar la Demanda de Tercero incoada contra Dames & Moore.

¹⁹ Véase apéndice de la apelación, págs. 88-94. Esta Sentencia parcial por estipulación fue emitida originalmente el 19 de junio de 2008, pero fue enmendada en dos ocasiones. Siendo la final la que se encuentra en las páginas antes mencionadas.

perjuicio de todas las reclamaciones **extracontractuales** alegadas en el caso FAC1999-0238.

A finales del 2008 se reanudó el descubrimiento de prueba respecto a las controversias contractuales aun pendientes. El 30 de enero 2013, las partes presentaron un *Informe conjunto de conferencia con antelación al juicio sobre reclamación contractual*.

El juicio se celebró en las siguientes fechas: 26 al 28 de febrero de 2013; del 4-7,11-14 y 18-19 de marzo de 2013. Ambas partes presentaron prueba documental, testimonial y pericial. Finalizado el juicio, el tribunal otorgó oportunidad a las partes para que presentaran un memorando de derecho. Además, concedió oportunidad para que suplementaran los mismos.

Conforme a toda la prueba presentada ante sí, el 12 de septiembre de 2016 el Tribunal de Primera Instancia emitió una Sentencia en la que declaró *con lugar* la Segunda demanda enmendada, por lo que ordenó a Econo Rial que, de forma solidaria, emitiera el pago de \$2,333,257 a favor de Diquevestment por el incumplimiento de sus obligaciones bajo el Contrato Unificado. Además, declaró *No Ha Lugar* la Reconvención por insuficiencia de la prueba.

En síntesis, el TPI concluyó que conforme a la prueba presentada Econo Rial nunca tuvo la intención de regresar al local objeto del Contrato Unificado y que ello lo demostró el hecho de que desde antes de ocurrido el incendio Econo Rial realizó gestiones para la construcción de Plaza Rial, lugar donde finalmente inició las labores del supermercado. El foro de instancia realizó un recuento de todas las diligencias realizadas por Diquevestment a los fines de lograr la reconstrucción del local de forma diligente y concluyó que los atrasos en la construcción no fueron su responsabilidad. Asimismo, recalcó que Econo Rial actuó de forma temeraria durante la tramitación del pleito pues la prueba demostró que nunca

tuvieron la intención de volver al local en Canóvanas Mall, que incumplió con el pago de los cánones de arrendamiento, pero aun así alegó que no tenía la obligación de remitir pago alguno cuando evidentemente conocía que debía volver al establecimiento. El pago ordenado por el foro de primera instancia se desglosa de la siguiente forma.

- a. Pérdida sufrida de \$527,648 desde el 27 de mayo de 1999 hasta el 16 de abril de 2001 (\$716,282 por renta mensual dejada de percibir);
- b. \$833,012 por concepto de intereses contractuales devengados hasta el 12 de septiembre de 2016, más los que se devenguen hasta su total pago; y según establece la Cláusula 5.5 de cada uno de los contratos firmados y el Contrato Unificado;
- c. \$1,161,664 por concepto de intereses por temeridad computados desde el momento en que surgió la causa de acción hasta que se dictó la presente Sentencia de 12 de septiembre de 2016; por negarse a satisfacer las cuantías debidas por los cánones adeudados a Diquevestment y prolongar el litigio innecesariamente por casi 16 años;
- d. \$272,132 por concepto de honorarios de abogados y las costas del pleito contractuales a razón del 20%, conforme establecía el Contrato Uniforme en la Cláusula 24.1; más cualquier otra suma adicional que se devengue por este concepto según continúen aumentando las partidas correspondientes a la pérdida sufrida por Diquevestment y los intereses por mora.

Inconforme, el 28 de noviembre de 2016 Econo Rial presentó una *Solicitud de determinaciones de hechos adicionales y de reconsideración*. Mientras que el 7 de diciembre de 2016 Diquevestment instó una *Moción solicitando enmienda de sentencia nunc pro tunc*. Evaluadas ambas argumentaciones, el 31 de julio de 2017 el foro de primera instancia declaró *No ha Lugar* la solicitud de Econo Rial. En igual fecha emitió una *Sentencia nunc pro tunc*, la que se notificó el 24 de agosto de 2017.

Inconforme aun, Econo Rial presentó el recurso de apelación que aquí atendemos. Aseveró que el foro de instancia cometió los siguientes errores:

- A. Erró el TPI al concluir que al suscribir el acuerdo transaccional en el caso de resolución de contrato Dique[vestment] no renunció a la reclamación de incumplimiento de contrato que incluyó en la [S]egunda demanda enmendada.
- B. Erró el TPI a interpretar la cláusula 13.4 del Contrato Unificado a los efectos de que el Grupo Rial no podía darlo por terminado si la reconstrucción del centro comercial no se realizaba con prontitud razonable y diligentemente.
- C. Erró el TPI al concluir, sin prueba alguna, que el Grupo Rial fue notificado de que la reconstrucción del centro comercial había llegado a un “*substantial completion*” el 26 de mayo de 1999.
- D. Erró el TPI al conceder un remedio de daños utilizando un procedimiento contrario a derecho y sin que Dique[vestment] probara su procedencia.
- E. Erró el TPI al imponer intereses por temeridad bajo la Regla 44.3 de las de Procedimiento Civil, cuando las partes pactaron en el Contrato unificado una cláusula penal a esos efectos.
- F. Erró el TPI al imponer intereses por temeridad bajo la Regla 44.3 de las de Procedimiento Civil porque el Grupo Rial no incurrió en temeridad.
- G. Erró el TPI al imponer intereses por mora sobre una partida de daños y perjuicios en violación a lo pactado en el Contrato unificado.
- H. Erró el TPI al no tomar en consideración la fianza que el Grupo Rial le pagó a Dique.

Conforme a la solicitud de la parte apelante concedimos término para la presentación de la transcripción de la prueba oral estipulada y del alegato suplementario, de así entenderlo necesario. Tras varios incidentes procesales, innecesarios discutir en este momento, Econo Rial presentó su alegato suplementario, y, oportunamente, Diquevestment instó su alegato.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, la transcripción de la prueba oral, la prueba documental, y el derecho aplicable que a continuación exponemos, resolvemos.

II.

A. Teoría general de los contratos

En nuestro ordenamiento jurídico, “[l]as 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.” (Énfasis nuestro). Artículo 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. Las obligaciones contractuales tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor con lo así pactado. Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. En virtud del principio conocido como la autonomía de la voluntad, los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral, ni al orden público. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Oriental Finance v. Nieves*, 172 DPR 462, 470-471 (2007); *Vélez v. Izquierdo*, 162 DPR 88, 98 (2004). Así pues, 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 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375; *Banco Popular de P.R. v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008).

Por otra parte, cabe destacar que la regla general en cuanto a la interpretación de los contratos es que “si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.” Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471; *CFSE v. Unión de Médicos de la CFSE*, 170 DPR 443, 450 (2007); *Rivera v. Rivera*, 168 DPR 193, 212 (2006); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 289 (2001). En ese sentido, el Tribunal Supremo ha señalado que:

[s]ólo pueden ser reputados como términos claros aquellos que por sí mismos son bastante lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dar lugar a dudas, controversias ni diversidad de interpretaciones, y sin necesitar para su comprensión razonamientos o

demostraciones susceptibles de impugnación. *Sucn. Ramírez v. Trib. Superior*, 81 DPR 357, 361 (1959).

La norma es que la intención de las partes “es el criterio fundamental [...] para fijar el alcance de las obligaciones contractuales.” *Marina Ind., Inc. v. Brown Boveri Corp.*, 114 DPR 64, 69 (1983), citando a *Merle v. West Bend Co.*, 97 DPR 403, 409 (1969). Ahora bien, al evaluar la intención de los contratantes, los tribunales debemos atender, no solo los actos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato, sino también las circunstancias indicativas de la voluntad de las partes. Artículo 1234 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3472; *Marina Ind., Inc. v. Brown Boveri Corp.*, *supra*, a la pág. 69; *Blas v. Hospital Guadalupe*, 167 DPR 439, 450–451 (2006). Cónsono con lo anterior, al examinar la intención contractual, “resulta de suma importancia tomar en consideración quiénes son las partes, en particular sus experiencias y conocimientos especializados sobre la materia sobre la cual versa el contrato.” *Unysis v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 853 (1991).

Además, las cláusulas de un contrato deben interpretarse de forma integrada, y no aisladamente, por lo que debe buscarse su verdadero sentido en la relación de unas cláusulas con las otras del mismo instrumento. La interpretación final debe ser cónsona con el principio de la buena fe y no llevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos para alguna de las partes. *Guadalupe Solis v. González Durieux*, 172 DPR 676, 685 (2007).

A. La cláusula Penal

En nuestro ordenamiento jurídico se reconocen las obligaciones con cláusula penal. *R.C. Leasing Corp. v. Williams Int. Ltd.*, 103 DPR 163 (1974). En nuestro Código Civil encontramos la llamada “cláusula penal” en los Artículos 1106 al 1109 del Código Civil, 31 LPRÁ secs. 3131 a la 3134 respectivamente. Según la jurisprudencia, la misma se ha definido como una “convención

accesoria a una obligación principal mediante la cual se promete realizar una prestación, generalmente pecuniaria para el caso de que una de las partes no cumpla o cumpla mal o irregularmente lo prometido”. (Citas omitidas). *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 DPR 169, 175 (2011).

Dispone el Artículo 1106 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3131, que en “las obligaciones con Cláusula Penal, la pena sustituirá a la indemnización de daños y al abono de intereses en caso de falta de cumplimiento, si otra cosa no se hubiere pactado”. Véanse, además, *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, supra; *Levitt & Sons of P.R., Inc. v. DACo*, 105 DPR 184 (1976). Así pues, una Cláusula Penal asegura el cumplimiento de una obligación y anticipa los perjuicios que podrían ser ocasionados al acreedor por el incumplimiento inadecuado del deudor con la obligación pactada. *Class v. Vehicle Eqmnt. Leasing Co.*, 143 DPR 186 (1997); *Levitt & Sons of P.R., Inc. v. DACo*, supra. Es decir, este tipo de cláusula tiene un fin coercitivo y punitivo, que apremia y conmina al deudor para que cumpla su obligación. *Class v. Vehicle Eqmnt. Leasing Co.*, págs. 204-205; *Jack’s Beach Resort, Inc. v. Cía. Turismo*, 112 DPR 344 (1982). Sin embargo, por su carácter punitivo o sancionador, el alcance de una Cláusula Penal debe ser interpretada restrictivamente. *WRC Props., Inc. v. Santana*, 116 DPR 127 (1985). También el Artículo 1108 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3133, faculta al tribunal a en circunstancias extraordinarias modificar equitativamente la pena cuando la obligación haya sido satisfecha en parte o irregularmente. *Levitt and Sons of P.R., Inc.*, supra, pág. 193; *Jack’s Beach resort, Inc. v. Cía. Turismo*, 112 DPR 344, 350 (1982).

En *Coop. Sabanera v. Casiano Rivera*, 184 DPR 169 (2011) el Tribunal Supremo examinó una cláusula que establecía una penalidad en ocasión de que el señor Casiano Rivera incumpliera con su obligación contractual. En la referida clausula el señor

Casiano Rivera se obligó a pagar a la Cooperativa todos los gastos que se incurriera en las gestiones de cobro del préstamos, más honorarios de abogado en una cantidad igual al 33% de la cantidad del préstamo otorgado.

Al examinar la cláusula en cuestión, el Tribunal Supremo coligió lo siguiente:

[...] su función principal es la preestimación de los daños y gastos en que la Cooperativa incurrirá en su gestión de cobrar la obligación incumplida. Esos gastos, claro está, incluyen los honorarios de abogado. En cuanto a la segunda función descrita, cobrar el 33% de la deuda cumple con sus propósitos de disuadir el incumplimiento. En consecuencia, no dudamos que estemos ante una cláusula penal. Id, a la pág. 179.

En relación con la determinación de si la cláusula de costas, gastos y honorarios de abogado constituye o no una cláusula penal.

El Tribunal Supremo determinó que:

[...] su función principal es la preestimación de los daños y gastos en que la Cooperativa incurriría en su gestión de cobrar la obligación incumplida. Esos gastos, claro está, incluyen los honorarios de abogado. En cuanto a la segunda función descrita, cobrar la cantidad del 33% de la deuda cumple con sus propósitos de disuadir el incumplimiento. En consecuencia, no dudamos que estemos frente a una cláusula penal.

A pesar de que la cláusula incluye una partida para honorarios de abogado, no la exime de su cualidad de cláusula penal ni estimamos que sea contraria a Derecho por esa disposición. Como sabemos, este pacto fue entre la Cooperativa y el recurrido, por lo que los honorarios que se cobren producto de este convenio constituyen una indemnización para la Cooperativa, independientemente los honorarios que ésta haya pactado con sus abogados. Id, a las págs.179-180.

Con relación a los honorarios de abogado, y en lo aquí pertinente, el más alto foro adoptó las expresiones del Hon. Sigfrido Steidel Figueroa de las cuales citamos lo siguiente: ²⁰

[...] Sin embargo, este tipo de pacto reviste caracteres de una cláusula penal cuya finalidad no es exclusivamente establecer el monto de unos honorarios de abogado, sino también proteger al acreedor de ciertos riesgos que la obligación pactada genera, a la vez que representa un disuasivo para el incumplimiento del deudor. [...]. Id, a la pág. 180.

²⁰ Citando a Sigfrido Steidel Figueroa, *Ética y responsabilidad disciplinaria del abogado*, 164-65 (2010).

Asimismo, en lo referente a la aplicación de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1, el alto foro expresó que:

En cuanto a la aplicación que hizo el Tribunal de Apelaciones de la Regla 44.1 [...], nos limitaremos a decir que erró dicho foro al aplicar la regla y soslayar el convenio habido entre las partes. **Ese convenio era el sustituto de la preestimación de los honorarios de abogado y la posible temeridad en que pudiera incurrir el demandado. Por esa razón, la controversia había que examinarla según la teoría contractual y no según las reglas procesales.** (Énfasis nuestro). Id, a la pág. 183.

B. El contrato de transacción

La transacción es “un contrato por el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan la provocación de un pleito o ponen término al que había comenzado.” Artículo 1709 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4821. Este se perfecciona cuando concurren los siguientes elementos o requisitos: (1) una relación jurídica incierta litigiosa y controvertida; (2) la intención de los contratantes de componer el litigio y sustituir la relación dudosa por otra cierta e incontestable; y (3) las recíprocas concesiones de las partes. *Mun. de San Juan v. Prof. Research*, 171 DPR 219, 239 (2007); *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, 121 DPR 503, 512-513 (1988).

Mediante el contrato de transacción las partes acuerdan poner fin a la controversia entre ellos y en algunos casos optan por solicitar al tribunal incorporar el acuerdo alcanzado como parte de su dictamen para disponer finalmente del pleito por la vía judicial. *López Tristani v. Maldonado*, 168 DPR 838, 847 (2006). Como puede observarse, este tipo de contrato, que puede ser tanto de carácter judicial, como extrajudicial, busca terminar el pleito instado. Por su naturaleza, **todos los asuntos contenidos en la transacción constituyen cosa juzgada.** Artículo 1715 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4827; *Blás v. Hospital Guadalupe*, 167 DPR 439,

447 (2006); *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, 137 DPR 860, 871-872.

Por tratarse la transacción de un contrato, el acuerdo requiere para su validez la concurrencia de los requisitos de consentimiento, objeto y causa establecidos en el Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRa sec. 3391. Este tipo de convenio “tiene que ser consensual; su objeto es la controversia entre las partes, ya sea judicial o extrajudicial, pues sin ella no puede existir la transacción, y su causa consiste en la eliminación de la controversia mediante recíprocas concesiones, [...]”. *Neca Mortg. Corp. v. A&W Dev. S.E.*, supra, pág. 871, citando a su vez a T. Ogáyar Ayllón, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, Madrid, Ed. Rev. Der. Privado, 1983, T. XXII, Vol. 2, pág. 5. En conjunto, el litigio y las recíprocas concesiones constituyen los elementos de la causa de un contrato de transacción. Véanse, *Mun. de San Juan v. Prof. Research*, 171 DPR 219, 239 (2007) y casos allí citados.

Una vez firmada la transacción, los puntos sobre los cuales se da la misma están definitivamente resueltos entre las partes. *Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc.*, 121 DPR 503, 516 (1988). Sin embargo, esto no significa que pueda existir una controversia sobre la extensión y aplicación del contrato de transacción a determinados hechos. Ello debido a que el contrato de transacción no puede alcanzar otros objetos que no surjan expresamente del contrato. En otras palabras, los contratos de transacción comprenden las cuestiones que por raciocinio del acuerdo se entienden incluidas en el contrato entre las partes. Véanse, Artículo 1714 del Código Civil, 31 LPRa sec. 4826; *Sucn. Román v. Shelga Corp.*, 111 DPR 782, 787 (1981). Cabe indicar que la transacción, como todo contrato, no garantiza el evento de que uno de los contratantes incumpla y haga precisa la intervención judicial para vencer la voluntad del incumplidor y procurar que la transacción rinda su finalidad

esencial de dirimir la controversia en la forma pactada y convenida por las partes. *Neca Mortg. Corp. v. A & W. Dev. S.E.*, 137 DPR 860, 871 (1995).

Pertinente a la controversia presentada ante este Tribunal de Apelaciones, es el caso de *Sucn. Roman v. Shelga Corp., supra*. En este caso la Sucesión de Mario Román Febres, suplidor de materiales de construcción, instó varias demandas sobre cobro de dinero contra Shelga Corporation, subsidiaria de Hampton Development Corporation (Hampton), una compañía de seguros, y la Corporación de Renovación Urbana, por materiales de construcción servidos y no pagados. Hampton solicitó al tribunal de primera instancia que dictara sentencia sumaria a su favor, pues en un pleito previo, sobre incumplimiento de contrato, entre la Sucesión Román Febres y Hampton, se logró una transacción mediante la cual la Sucesión otorgó a favor de Hampton un relevo total y absoluto a su favor en cuanto a cualquier reclamación o causas de acción, presentes o futuras. El tribunal de instancia dictó la sentencia sumaria, por entender que la Sucesión otorgó un relevo total y absoluto a favor de Hampton, como consecuencia de una estipulación lograda en un caso anterior, por lo que dicha parte demandante estaba impedida de iniciar la reclamación alguna contra la demandada.

Valga aclarar, que el caso en que se logró la transacción judicial era uno en que se reclamaban daños por el incumplimiento de un contrato de compraventa. Mientras que los pleitos que provocaron la presentación de la demanda por parte de la Sucesión eran todos de cobro de dinero adeudado por concepto de materiales de construcción, entregados y no pagados. Evaluados los argumentos de las partes, el Tribunal Supremo concluyó que las reclamaciones sobre cobro de dinero por concepto de materiales

suplidos no estuvieron incluidos en la renuncia general que se incluyó como parte del acuerdo.

Detalló el Tribunal Supremo lo siguiente:

En primer lugar, la redacción de las cláusulas 5 y 6²¹ levanta dudas sobre si las relaciones entre Hampton y Román Febres a que se refiere el relevo incluyen todas las relaciones entre ellos o sólo las que dan lugar al pleito en el cual se está sometiendo la estipulación y transacción. En particular, no está, claro si el calificativo "mencionadas" se refiere a las "partes" o a las "relaciones".

En segundo lugar, si la intención de las partes hubiera sido dar por **terminados los tres pleitos de cobro, que ya estaban radicados, es lógico pensar que lo hubiesen señalado específicamente y no como parte de un relevo general e indeterminado que, visto en el contexto de la totalidad del contrato, luce como accesorio a la transacción principal. Además, es lógico suponer que hubiesen sometido el contrato como estipulación en los tres casos que nos ocupan.**

Tercero, tal como señalan los autores citados, el Art.1714 previamente transcrito impide interpretar, en ausencia de clara expresión al efecto, que el contrato y específicamente la renuncia general incluye materias totalmente distintas y ajenas a la controversia que motivó la transacción, como lo son las deudas por concepto de materiales suplidos y trabajo que dieron lugar a las demandas cuya desestimación examinamos, en relación a la demanda sobre incumplimiento de contrato de compraventa de una finca que motivó la transacción.

Un cuarto factor es la aparente ausencia de causa para la renuncia por parte de Román Febres de sus acciones en cobro de deuda dineraria. Por definición, el contrato de transacción supone que las partes tienen dudas sobre la validez o corrección jurídica de las respectivas pretensiones que dan lugar a la controversia y que han optado por resolver haciéndose mutuas concesiones luego de un proceso de negociación. (Énfasis nuestro). *Sucn. Román v. Shelga Corp, supra*, págs. 790-791.

C. Los intereses por mora

²¹ Las cláusulas a las que hace referencia el Tribunal Supremo son las siguientes:
5 - Hampton y sus afiliados por la presente otorgan relevo total y absoluto a los demandados en cuanto a cualesquiera reclamaciones o causas de acción que pudieran haber surgido o surjan en el futuro a favor de las primeras y en contra de los demandados como consecuencia de las relaciones entre las partes mencionadas hasta el día de hoy.

6 - Los demandados por la presente otorgan relevo total y absoluto a Hampton y sus afiliadas en cuanto a cualesquiera reclamaciones o causas de acción que pudieran haber surgido o surjan en el futuro a favor de los primeros y en contra de Hampton y sus afiliadas como consecuencia de las relaciones entre las partes mencionadas hasta el día de hoy. *Sucn. Román v. Shelga Corp, supra*, a la pág. 786.

El Artículo 1053 dispone, en lo pertinente, que: “[i]ncurren en mora los obligados *a entregar o hacer alguna cosa* desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación.” Art. 1053 Cód. Civil, 31 LPRC sec. 3017. Incurren en mora los obligados a entregar o hacer alguna cosa *desde que el acreedor les exija judicial o extrajudicialmente el cumplimiento de su obligación*. Art. 1053, 31 LPRC sec. 3017; *Rodríguez Sanabria v. Soler Vargas*, 135 DPR 779, 783 (1994). No obstante, el Código Civil en su Artículo 1053 establece que no será necesaria la intimación del acreedor cuando la obligación o la ley así lo declaren y cuando de la naturaleza y circunstancias resulte la designación de la época en que había de entregarse la cosa o hacerse el servicio. 31 LPRC sec. 3017. La mora consiste, pues, en el retraso injustificado del cumplimiento de la obligación, según convenido o establecido por ley. José R. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones* 259 (2da ed. Revisada, U.I.P.R. 1997).

Además, el Artículo 1061 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3025, atiende específicamente el tema de los intereses por mora y establece lo siguiente:

Si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos, y a falta de convenio, en el interés legal. Mientras que no se fije otro por el Gobierno se considerará como legal el interés del seis por ciento (6%) al año. Es decir, que **cuando se pactan intereses por mora pero no se fija el porcentaje aplicable**, por disposición del código civil se aplicara el interés legal del 6%.” [Énfasis nuestro]

Para que exista mora por parte del deudor es necesario: que se trate de una obligación positiva de dar o hacer, que la obligación sea exigible y líquida y esté vencida, que el deudor retarde culpablemente el cumplimiento de su obligación y que el acreedor requiera el pago al deudor ya sea judicial o extrajudicialmente. J. Castán Tobeñas, *Derecho Civil Español, Común y Foral*, 16ta ed.,

Madrid, Ed. Reus S.A., 1992, Tomo III, 238-240. La jurisprudencia ha atendido este asunto anteriormente y ha aclarado que los intereses por mora son considerados como una indemnización adicional por la demora en el pago, pero no son parte inseparable de la obligación principal. *Rivera v. Crescioni*, 77 DPR 47 (1954).

Por otra parte, es importante distinguir entre el interés legal por mora establecido por el Artículo 1061 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3025, y el interés legal aplicable al pago ordenado por sentencias del tribunal bajo la regla 44.3 (a) de Procedimiento Civil, 31 LPRA Ap. V. Los *únicos* intereses que forman parte integrante de la sentencia y pueden ser recobrados aun cuando no se mencionen en la misma, son los que se devengan a partir de la fecha en que esta se dicta, porque deben ser considerados automáticamente como parte de la sentencia, por mandato de ley. Artículo 341 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA Sec. 1473; *P. R. & Ame. Ins. Co. v. Tribunal Superior*, 84 DPR 621 (1962) (sentencia); citando a *Rivera v. Crescioni*, supra. (citas omitidas). Aun si en una sentencia no se mencionan los intereses, tales intereses, por disposición expresa de la ley, forman parte integrante de la sentencia y pueden ser recobrados. En ese caso, los intereses deben ser considerados automáticamente como parte de la sentencia, por mandato de ley. *Rivera v. Crescioni*, supra, citando a *Padilla v. Vidal*, 71 DPR 517 (1950).

Los intereses por mora no están en la misma categoría. *Rivera v. Crescioni*, supra. Estos no constituyen parte integrante e inherentemente inseparable de la obligación principal, sino que son considerados como una indemnización independiente de daños y perjuicios, impuesta como penalidad por la demora en el pago. Como tal indemnización, que constituye un derecho personal del acreedor, ella puede ser renunciada por el acreedor al él no apelar ante este tribunal intermedio de la omisión de consignarlos en que ha

incurrido el tribunal de primera instancia. No se trata de una penalidad adherida automáticamente a la obligación principal por ministerio de ley. *Rivera v. Crescioni, supra*.

En fin, los intereses de mora se conceden como una indemnización que constituye un derecho personal del acreedor, y que puede ser renunciado por este. *P. R. & Ame. Ins. Co. v. Tribunal Superior, supra*. De igual forma, un tribunal de instancia puede imponer el pago de intereses por mora, aun cuando los mismos no hayan sido solicitados por la parte interesada. *Fuentes v. Hull Dobbs Co.*, 88 DPR 562, 571 (1963).

D. Los honorarios por temeridad

La Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1 (d), permite la imposición de honorarios en caso de que cualquiera de las partes, o su abogado, procedan con temeridad o frivolidad. Se considera temeridad “aquella conducta que hace necesario un pleito que se pudo evitar, que lo prolonga innecesariamente o que obliga que la otra parte incurra en gestiones evitables.” *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 DPR 476, 504 (2010). Esta misma conducta se toma en cuenta tanto para la imposición de honorarios de abogado al amparo de la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, *supra*, como para la imposición del interés legal por temeridad al amparo de la Regla 44.3 (b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.3 (b). *Íd.* Según lo ha expresado el Tribunal Supremo, ambas penalidades “persiguen el mismo propósito de disuadir la litigación frívola y fomentar las transacciones mediante sanciones que compensen a la parte victoriosa los perjuicios económicos y las molestias producto de la temeridad de la otra parte.” *Íd.*, en la pág. 505.

Sin embargo, solo procede la obligación de satisfacer intereses por temeridad, cuando se trata de acciones de **cobro de dinero** y de daños y perjuicios. *Marrero Rosado v. Marrero Rosado, supra*;

Insurance Co. of PR v. Tribunal Superior, 100 DPR 405 (1972). A tales efectos, la Regla 44.3 (b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.3 (b), dispone:

[...]

b) El tribunal también impondrá a la parte que haya procedido con temeridad el pago de interés al tipo que haya fijado la Junta en virtud del inciso (a) de esta regla y que esté en vigor al momento de dictarse la sentencia **desde que haya surgido la causa de acción en todo caso de cobro de dinero** y desde la presentación de la demanda, en caso de daños y perjuicios, y hasta la fecha en que se dicte sentencia a computarse sobre la cuantía de la sentencia, excepto cuando la parte demandada sea el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios, agencias, instrumentalidades o funcionarios(as) en su carácter oficial. El tipo de interés de hará constar en la sentencia.

Así, el propósito de la imposición de honorarios por temeridad es penalizar a la parte perdedora “que, por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito.” *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 DPR 695, 702 (1999); *Andamios de PR v. Newport Bonding*, 179 DPR 503 (2010). Se considera que incurre en temeridad aquella parte que torna necesario un pleito frívolo y obliga a la otra a incurrir en gastos innecesarios. *P.R. Oil v. Dayco*, 164 DPR 486, 511 (2005).

A modo de ejemplo, puede incurrirse en conducta temeraria cuando en la contestación a la demanda se niegue responsabilidad, pero esta se acepte posteriormente; cuando la parte demandada se defiende injustificadamente de la acción en su contra; cuando la parte demandada crea que la cantidad reclamada es exagerada y esa sea la única razón para oponerse a los reclamos del demandante; cuando el demandado se arriesgue a litigar un caso del que surja claramente su responsabilidad; y cuando una parte niegue la certeza de un hecho, a pesar de constarle su veracidad. *O.E.G. v. Román González*, 159 DPR 401, 418 (2003). La determinación de si

una parte obró con temeridad descansa en la sana discreción del tribunal sentenciador. *P.R. Oil v. Dayco*, supra, en la pág. 511. La imposición del pago de honorarios de abogado es imperativa cuando el tribunal sentenciador concluye que una parte incurrió en temeridad. *Íd.*

Así pues, el Tribunal Supremo ha resuelto que “[e]n ausencia de una conclusión expresa a tales efectos, un pronunciamiento en la sentencia condenando al pago de honorarios de abogado, implica que el tribunal sentenciador consideró temeraria a la parte así condenada.” *Montañez Cruz v. Metropolitan Cons. Corp.*, 87 DPR 38, 39-40, (1962). En otras palabras, no es necesaria una determinación expresa de temeridad si el foro sentenciador impuso el pago de una suma por honorarios de abogado en su sentencia. Por constituir un asunto discrecional del tribunal sentenciador, los tribunales revisores solo intervendremos en dicha determinación cuando surja que un claro abuso de discreción. *P.R. Oil v. Dayco*, supra, en la pág. 511.

Por otra parte, no existe temeridad cuando lo que se plantea ante el tribunal de instancia son planteamientos complejos y novedosos que no han sido resueltos en nuestra jurisdicción. De igual manera, no existe temeridad en aquellos casos en que el litigante actúa de acuerdo con la apreciación errónea de una cuestión de derecho y no hay precedentes establecidos sobre la cuestión. Tampoco se incurre en temeridad cuando existe alguna desavenencia honesta en cuanto a quién favorece el derecho aplicable a los hechos del caso. *Santiago v. Sup. Grande*, 166 DPR 796, 821 (2006). Señala el Profesor Cuevas Segarra que “[n]o constituye temeridad limitarse a defender sus derechos e intereses.” José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da. Ed., San Juan, Publicaciones JTS, 2011, Tomo IV, pág. 1307.

E. Apreciación de la prueba testifical y documental

Según se conoce, en aquellos casos en los que, a través de un recurso apelativo, se impute al Tribunal de Primera Instancia la comisión de algún error relacionado con la suficiencia de la prueba testifical o con la apreciación de la prueba, la parte apelante tiene la obligación de presentar una exposición narrativa de la prueba para colocar a esta segunda instancia judicial en posición de revisar la sentencia apelada. Regla 19(a), inciso (a), del *Reglamento del Tribunal de Apelaciones*, 4 A LPRA Ap. XXII-B; *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 13 (2005).

En ausencia de error, prejuicio o parcialidad, los tribunales apelativos no intervendrán con las determinaciones de hechos, con la apreciación de la prueba, ni con la adjudicación de credibilidad efectuadas por el Tribunal de Primera Instancia. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776 (2011); *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 DPR 799, 811 (2009). Esta deferencia descansa en que el juez ante quien declaran los testigos es quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y todo su comportamiento mientras declaran; factores que van formando gradualmente en su conciencia la convicción sobre la verdad de lo declarado. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 68 (2009). Aun en aquellos casos en los que surjan conflictos entre la prueba corresponde al juzgador de los hechos dirimirlos. *Flores v. Soc. de Gananciales*, 146 DPR 45, 50 (1998).

Sin embargo, también es norma reconocida que el arbitrio del juzgador de hechos, aunque respetable, no es absoluto. Una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de los tribunales. *Vda. de Morales v. De Jesús Toro*, 107 DPR 826, 829 (1978). Así pues, los foros apelativos pueden intervenir con la apreciación de la prueba

testifical que haga el juzgador de los hechos, cuando este actúe con pasión, prejuicio o parcialidad, o incurra en un error manifiesto al aquilatarla. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750 (2013); *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, *supra*, págs. 908–909; *Rodríguez v. Concreto Mixto, Inc.*, 98 DPR 579 (1970).

Asimismo, 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).

III.

En su primer señalamiento de error Econo Rial aseveró que el foro de primera instancia incidió al determinar que cuando Diquevestment firmó el Acuerdo Transaccional el 21 de septiembre de 1999, en el caso KAC1997-2000, no renunció a la reclamación de incumplimiento de contrato que esta última incluyó en la Segunda demanda enmendada en el caso FAC1999-0238.

En sus argumentos Econo Rial especificó que el Acuerdo de Transacción se firmó 11 meses después de que el supermercado comenzó a operar en Plaza Rial, por lo que de interesar Diquevestment que Econo Rial regresara a Canóvanas Mall debió así consignarlo en el Acuerdo de Transacción. Añadió que tal conclusión también fue aceptada por el señor Mac-Crohon cuando, a preguntas del representante legal de Econo Rial, expresó que hubiese sido prudente incluir en el Acuerdo la obligación de Econo Rial de volver a Canóvanas Mall.²² Además, Econo Rial insiste en que al firmar el Acuerdo de Transacción las partes se relevaron de toda reclamación

²² Véase Transcripción del 28 de febrero de 2013, págs. 161-164.

tanto presente como futura, que las partes pudiesen tener en relación al Contrato Unificado, por lo que Diquevestment renunció a la reclamación de incumplimiento de contrato que presentó en la Segunda demanda enmendada. Más aun cuando para la fecha en que se presentó la nueva reclamación ya Diquevestment conocía que el supermercado estaba funcionando en Plaza Rial.

En síntesis, Econo Rial sostiene que el Acuerdo de Transacción que las partes firmaron en el caso KAC1997-0200 tuvo el efecto de eliminar cualquier causa de acción posible relacionada con el Contrato Unificado, por lo que el reclamo de cumplimiento de contrato que se incluyó en la Segunda demanda enmendada no procede. Examinados los argumentos esbozados y las determinaciones de hechos del foro de primera instancia, determinamos que no le asiste la razón a Econo Rial.

En el presente caso, no existe controversia alguna en cuanto a que, previo al incendio que destruyó el supermercado, Diquevestment demandó a Econo Rial por incumplimiento de contrato al esta última no cumplir con el pago de los cánones de arrendamiento desde octubre de 1996. Tampoco existe controversia en cuanto al hecho de que las partes, después de ocurrido el incendio y de que Econo Rial instalara su supermercado en Plaza Rial, finalizaron el pleito KAC1997-0200 mediante la firma del siguiente acuerdo:

ACUERDO TRANSACCIONAL

COMPARECEN las partes demandantes [Diquevestment] y demandada [Econo Rial], representadas por sus respectivos abogados y muy respetuosamente informan a este Honorable Tribunal que las partes **han acordado transigir la reclamación en este caso por la suma de veintidós mil dólares (\$22,000)**, pagadera por los demandados [Econo Rial] a los demandantes [Diquevestment], al momento en que firme este acuerdo. **Las partes renuncian a toda reclamación tanto presente como futura, que tengan o puedan tener una con la otra en relación con el caso de epígrafe** [KAC1997-0200]. Las partes han convenido que este acuerdo es final, firme e inapelable, por lo cual se solicita, respetuosamente de

este Honorable Tribunal que así lo exprese en la sentencia a ser dictada en este caso. [Énfasis Nuestro]

Conforme al mismo, el 27 de octubre de 1999 el tribunal de primera instancia notificó una Sentencia por estipulación que finalizó el pleito KAC1997-0200. Para esta fecha ya se había presentado la demanda de epígrafe. Como ya indicamos, Econo Rial alegó que el mencionado Acuerdo Transaccional puso fin a todas las controversias entre las partes incluyendo el presente pleito, FAC1999-0238. La parte apelante fundamentó su argumento en las expresiones del señor Mac-Crohon cuando durante el juicio enfatizó que este no incluyó aseveración alguna en el Acuerdo de Transacción a los fines de aclarar que el presente caso no estaba incluido en la transacción. En específico el hecho de que Econo Rial debía cumplir con los cánones de arrendamiento y volver al local una vez estuvo apto para ser ocupado. Sin embargo, Econo Rial no argumentó el hecho de haber levantado la defensa de cosa juzgada al contestar la Segunda demanda enmendada y ni tan siquiera surge que haya realizado ante el foro de primera instancia la alegación sobre la existencia de un acuerdo entre las partes poniendo fin a las controversias entre ellos. Como es sabido en nuestro estado de derecho la defensa de cosa juzgada es una defensa afirmativa la cual es necesario alegar al responder a una alegación precedente, de lo contrario, se entiende renunciada.²³

Por otro lado, del expediente de autos no surge alegación alguna de Econo Rial a los fines de que se desestimara la segunda demanda enmendada, pues a dicha fecha ya existía el contrato entre las partes. Tampoco presentó moción alguna en el pleito de epígrafe informando el Acuerdo de Transacción y el alcance del mismo al TPI. Como bien expresó Econo Rial, lo prudente hubiese sido que de

²³ Véanse Regla 6.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 6.1; *Vega et al. v. Telefónica*, 156 DPR 584 (2002).

interesar las partes que el caso de epígrafe fuese parte del Acuerdo de Transacción incluirlo en el texto del acuerdo. Sin embargo, **ninguna de las partes así lo hizo**. Más aun en un caso como el presente que ha sido bifurcado, con la anuencia de la parte apelante sin que en ningún momento llamara la atención a la existencia de un acuerdo de transacción. Además, el 13 de abril de 2009 el TPI *a quo* dictó una Sentencia parcial enmendada por estipulación de la cual surge que Econo Rial aportaría \$350,000 para culminar la fase extracontractual del presente pleito (FAC1999-0238). Las partes acordaron que el proceso judicial continuaría para atender la fase contractual. Sobre el particular se hace necesario indicar que en la referida Sentencia el tribunal, con la anuencia de las partes, expresó:²⁴

...

Sociedad Econo Rial y otros por conducto de su abogado el licenciado Modesto Rodríguez Suárez aportará la suma de \$350,000 para culminar la transacción que ponga fin al pleito en la fase **extracontractual** solamente.

Diquevestment Group, Inc. desiste con perjuicio de todas las **reclamaciones extracontractuales** alegadas en este caso,... y de aquellas **reclamaciones extracontractuales que se pudieron alegar con propiedad en este caso, (Civil Núm. FAC1999-0238)** y expresamente renunció, relevó, por siempre liberó totalmente a la Sociedad Supermercado Econo Rial, Supermercado Econo real, Inc., José Rial García, Antonio Pérez Rial,y Jaqueline Estrada (en conjunto denominados como “Grupo Rial” ... de toda responsabilidad, reclamaciones, demandas, procedimientos, daños, acciones o causa de acción que existieron, existan o que puedan existir en el futuro de **naturaleza extracontractual, basado en lo alegado o lo que pudo ser alegado de naturaleza extracontractual en el caso Civil Núm. FAC1999-0238 o cualquier otro procedimiento basado en los mismos.**

...

El acuerdo logrado entre las partes, de ninguna manera, sea expresa o implícitamente, pueden interpretarse como que el Grupo Econo, STS o Federal, admiten o aceptan culpa, negligencia o responsabilidad de tipo alguno **por la ocurrencia del fuego y con respecto a todas las reclamaciones y alegaciones extracontractuales presentadas por Diquevestment y National, limitándose el pago de las sumas antes indicadas a transigir las reclamaciones**

²⁴ Véase apéndice de la apelación, págs. 91-92 y 94.

extracontractuales del caso de epígrafe. (Énfasis en el original y énfasis nuestro)

Como ya señalamos en el derecho aplicable a la controversia ante nuestra consideración, el ordenamiento jurídico establece que la transacción comprende los objetos expresados en ella, o que, por una inducción necesaria de sus palabras, deban entenderse comprendidos como parte del acuerdo. Cuando se realiza una renuncia general de derechos debe entenderse que son solo aquellos relacionados con el objeto de la transacción. Al aplicar esta norma es forzoso concluir que tanto Diquevestment y Econo Rial conocían el alcance de esta transacción judicial el cual estaba limitado a la fase extracontractual del caso FAC1999-0238. Por ende, ambas partes otorgaron total validez y eficacia a las alegaciones referentes al incumplimiento del contrato de arrendamiento dilucidadas en el mismo. De lo contrario, de haber reconocido las partes que el Acuerdo Transaccional del caso FAC1997-0200 finalizaba toda reclamación contractual, así se hubiera expresado por lo que dicho dictamen sería una Sentencia final y no una Parcial sobre las **reclamaciones extracontractuales** como claramente especificó el foro de primera instancia. Además, precisamente en atención a la referida norma jurídica, citamos lo resuelto en *Sucn. Roman v. Shelga Corp, supra*, donde el Tribunal Supremo concluyó que, si la intención de las partes hubiera sido dar por terminados los pleitos de cobro, ya radicados, era lógico pensar que lo hubiesen señalado específicamente y no como parte de un relevo general e indeterminado. Señaló, además, el Tribunal Supremo que incluso las partes hubiesen sometido el contrato como estipulación en los casos pendientes. Por lo tanto, ante estas expresiones, no hay duda alguna que el Acuerdo de Transacción del pleito KAC1997-2000 no tuvo la intención de transigir o culminar el caso de epígrafe.

En el antes transcrito Acuerdo de Transacción no se mencionó en ningún momento el presente pleito, a pesar de que a la fecha de la transacción, ya se tenía conocimiento del mismo. Además, las actuaciones tanto de Econo Rial como de Diquevestment en el pleito de epígrafe reiteran que la controversia era una real y que ambas partes entendían que el Contrato Unificado se mantuvo vigente. Nuevamente enfatizamos que el acuerdo por estipulación sobre la fase extracontractual aprobado por el tribunal en este caso, previamente discutido, se formalizó casi a 10 años de haberse transigido el caso KAC1997-0200.

Así mismo, en el ***Informe de conferencia con antelación a juicio sobre reclamación contractual***, Econo Rial resumió las controversias principales del caso de la siguiente manera:

(i) si Diquevestment incumplió con su obligación de reconstruir el local arrendado al Supermercado Econo Rial que fue destruido sustancialmente por el Fuego con prontitud razonable y velar porque dicho proceso de reconstrucción se llevara a cabo diligentemente; (ii) si Diquevestment incumplió el Contrato de Arrendamiento al no ofrecer ni poner a disposición de los Demandados el local arrendado bajo el Contrato de Arrendamiento una vez disponible; o (iii) **si los Demandados incumplieron con el Contrato de Arrendamiento al no regresar al local arrendado luego de reconstruido.**

Es la posición de los Demandados que no tenían obligación alguna de regresar al local arrendado bajo el Contrato de Arrendamiento una vez terminada su reconstrucción y disponible para su uso y/o disfrute debido a que Diquevestment incumplió con sus obligaciones bajo dicho contrato.²⁵ (Énfasis nuestro)

Por lo tanto, cómo puede alegar Econo Rial que el presente pleito fue parte de un acuerdo de transacción cuando aceptó, con las demás partes, someter el Informe de conferencia con antelación juicio basado exclusivamente en **reclamación contractual** como bien se tituló. Además, en este se expresó que entre las controversias pendientes a determinar está “si los Demandados incumplieron con el Contrato de Arrendamiento al no regresar al local arrendado luego de reconstruido”. También la validez del Contrato Unificado fue

²⁵ Véase el apéndice de la apelación, pág. 136.

reiterada por Econo Rial cuando, culminado el juicio, en su *Réplica a memorando de derecho sometido por Diquevestment Group, Inc.*, sostuvo que la prueba ante la consideración del tribunal demostró que los Demandados tenían la intención de regresar al Centro Comercial, pero que fueron las propias actuaciones de Diquevestment las que causaron que ello no ocurriera. Entre ellas, las siguientes:

- (i) tardarse alrededor de 22 meses en reconstruir el Centro Comercial (además de su falta de diligencia) y, en consecuencia, incumplir con el Contrato de Arrendamiento, (ii) no contestar ni proveer a los Demandados información sobre el progreso de la obra de construcción y, finalmente, (iii) no poner a disposición de las Demandadas el local una vez reconstruido [...]²⁶

Tales expresiones y acciones legales ante el foro de primera de instancia están lejos de demostrar que la resolución del Contrato Unificado formó parte del Acuerdo de Transacción en el caso KAC1997-0200. Por el contrario, las actuaciones de la parte apelante reiteran la existencia de un Contrato Unificado y, en especial, demuestran el reconocimiento de su validez al alegar que fue Diquevestment quien incumplió las cláusulas del mismo. En consecuencia, forzoso es concluir que el primer error no se cometió.

En su segundo señalamiento de error Econo Rial argumentó que el foro primario falló al interpretar la Cláusula 13.4 del Contrato Unificado. Específicamente, al concluir que Econo Rial no tenía la facultad de dar por terminado el contrato si la reconstrucción del Centro Comercial no se realizaba con prontitud razonable y diligente. Adujo que una lectura de la aludida cláusula establece que de ocurrir un fuego se activaban las siguientes obligaciones contractuales: el Contrato Unificado permanecería en toda fuerza y vigor; Diquevestment procedería a reconstruir el Centro Comercial a

²⁶ Véase el apéndice de la apelación, pág. 1652.

la condición sustancialmente igual a como estaba al momento del fuego; Diquevestment tenía que proceder a reconstruir con prontitud razonable; Diquevestment tenía que velar que la reconstrucción se realizara diligentemente; y que Diquevestment no sería responsable por cualquier demora en la obra de reconstrucción.

Econo Rial argumentó que las obligaciones antes mencionadas exoneran a Diquevestment de tener responsabilidad civil por daños por atrasos en las obras de reconstrucción, pero no limita el derecho de Econo Rial de dar por terminado el Contrato Unificado si la reconstrucción no se realizaba con prontitud razonable y diligentemente. Indicó que al ser ello así, no fue correcta la determinación del foro primario al concluir que el relevo de responsabilidad que contiene la Cláusula 13.4 del Contrato Unificado no está limitado exclusivamente al tema de daños y perjuicios, pues de haber sido tal la intención de las partes así lo hubiesen pactado. Econo Rial arguye que la conclusión a la que llegó el TPI lo obligaba a mantener su supermercado cerrado hasta tanto se reparara el local, elimina la obligación de Diquevestment de actuar diligentemente, enmienda por *fiat judicial* lo pactado entre las partes, y promueve resultados absurdos e injustos. Además, que limita la facultad de Econo Rial de dar por terminado el Contrato Unificado si Diquevestment incumplía con sus obligaciones, facultad que se da por implícita en las obligaciones recíprocas.

Luego de examinar detenidamente la sentencia y las particularidades de este caso, concluimos que el foro primario no erró al interpretar la Cláusula 13.4 del Contrato Unificado. Conforme surge de la sentencia apelada, el foro de instancia no solo se limitó a evaluar el alcance de la Cláusula 13.4, sino que también detalló todas las instancias en las que Diquevestment cumplió con su obligación de reconstruir el Centro Comercial de forma diligente.

Conforme a la evidencia documental a solo 6 días del incendio, la apelada cumplió con el contrato al iniciar la reconstrucción del Canóvanas Mall realizando la evaluación de los daños. A poco más de un mes, 8 de septiembre de 1997, se comenzaron los trabajos de demolición y remoción de escombros. El 26 de agosto de 2017 y 29 de septiembre de 2017 se contrató a Dames & Moore Lebrón, LLP para prestar los servicios de ingeniería y arquitectura. El 11 de septiembre de 1997 se recibió un estimado del valor de construcción para entregarlo a la aseguradora y así lograr que esta emitiera los pagos correspondientes. No fue hasta el 24 de noviembre de 1997 que Dames & Moore Lebrón, LLP informó a Diquevestment que logró completar los planos preliminares del proyecto de reconstrucción.

Por otra parte, Diquevestment demostró las razones por las cuales la reconstrucción se retrasó, entre ellas, el pago tardío de las aseguradoras,²⁷ incidentes con los permisos de uso, problemas con el diseño del proyecto, la necesidad de instalar un tanque soterrado, y el paso del Huracán Georges.²⁸ Fueron precisamente los atrasos en la obra los que conllevaron que se incluyeran en el pleito a Dames & Moore.

En el caso de autos, las partes acordaron claramente en el Contrato Unificado que de ocurrir un fuego el contrato mantendría su validez. Ello fue precisamente lo que aquí ocurrió. La única limitación era la reconstrucción diligente, cláusula que es clara y libre de ambigüedades. En este aspecto, se hace importante destacar que los suscribientes de este acuerdo son representantes de empresas con amplia experiencia en el mercado, lo que implica

²⁷ El pago inicial por \$150,000 se emitió el 22 de agosto de 2007 y el final por \$1,063,000 el 26 de marzo de 1998. Véase el apéndice de la apelación, págs. 300 y 322, respectivamente.

²⁸ Véanse Determinaciones de Hechos núms. 32, 33, 34, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 47, 48, 50, 53, 54, 57, 58, 68, 70, 71, 72, 73, 74, 75, 77, 78, 80, 82, 84, 85, 90, 91, 92, 93, 94, 96, 97, 98, 99, 100, 101, 102, 105, 114, 115, 116, 119, 120, 122, 124, 127, 129, 132, 133, 135, 137, 140, 142 y 142 de la Sentencia. Véase Sentencia Nunc Pro Tunc, págs. 2005-2034 del apéndice del recurso.

un conocimiento indudable respecto a las condiciones contractuales a las cuales se obligan en el curso normal de sus negocios. Por ello, dicha cláusula, la cual no fue enmendada durante la vigencia del contrato, dicta claramente las pautas referentes a los deberes y derechos de cada parte. Econo Rial firmó el documento sin exigir alguna enmienda para establecer un término que a su entender y experiencia fuese suficiente para que un arrendador pudiese terminar la reconstrucción del local y su consecuente derecho a rescindir el contrato una vez incumplido el mismo. Aquí solo se pactó un término sujeto a la razonabilidad en la diligencia de los trabajos. Por ello, Econo Rial no puede alegar como fundamento para la rescisión del contrato que estuvo mucho tiempo sin operar, ya que, como hemos señalado, cuando los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de las partes, las partes estarán sujetas al sentido literal de sus cláusulas.²⁹

En atención a lo anterior, reafirmamos que surge de la Sentencia y de la prueba presentada que Diquevestment cumplió con dicha obligación contractual. Como indicamos en el Contrato Unificado no se pactó límite de tiempo para realizar la reconstrucción, sino que fuese con prontitud razonable, con el fin de poner el local sustancialmente igual a como estaba al momento del siniestro. Siendo así la única responsabilidad de Diquevestment era velar porque la reconstrucción se realizará diligentemente. Por lo tanto, de demostrarse que Diquevestment no fue diligente en los procesos relacionados en la reconstrucción, entonces Econo Rial hubiese podido solicitar la resolución del contrato. Sin embargo, esa no es la situación en el presente caso. Aun cuando de la evidencia surge que desde julio de 1997 hasta mayo de 1999 la parte apelada tardó en la reconstrucción del local, Econo Rial falló en presentar

²⁹ Véase Artículo 1233 del código Civil, *supra*.

prueba que controvirtiera la razonabilidad de los trámites. Tampoco surge de la evidencia presentada prueba alguna que permita concluir que la apelada no fue diligente. Más aun, en este segundo señalamiento de error, Econo Rial falló en refutar las determinaciones de hechos del foro de instancia relativas a los trámites llevados a cabo por Diquevestment. No expone ni un solo fundamento, basado en la evidencia presentada durante el juicio, que nos permita analizar las determinaciones de hechos para así auscultar si las mismas fueron realizadas por el TPI mediando parcialidad, pasión o prejuicio.

En cuanto a la prueba presentada, Econo Rial solo señaló que Diquevestment reconoció la facultad de los arrendatarios de cancelar sus contratos cuando al remitir una carta a su ajustador de seguros expresó que: “es nuestro interés el realizar lo más rápidamente posible las demoliciones y reparaciones para proteger a los inquilinos del centro comercial los cuales se encuentran en una situación lamentable y **con la sospecha de que muchos de ellos vayan a cancelar sus contratos de arrendamiento**”.³⁰ Sin embargo, no podemos tomar tales expresiones generales de Diquevestment como una aceptación de que en el Contrato Unificado Econo Rial tenía la facultad para rescindir el contrato. Las expresiones antes detalladas se dirigen a un ajustador de seguros y no versan sobre un contrato en particular. Por el contrario, las mismas establecen el interés de Diquevestment de lograr una solución rápida a su problema.

En conclusión, conforme a lo antes discutido determinamos que fue correcta la interpretación que realizó el foro de primera instancia sobre la cláusula 13.4 del Contrato Unificado. Así las cosas, el segundo error no se cometió.

³⁰ Énfasis en el original.

En su tercer señalamiento de error, Econo Rial impugnó la actuación del foro de primera instancia al concluir que los apelantes fueron notificados del “*substantial completion*” del 26 de mayo de 1999 a pesar de que, a su entender, no hubo prueba alguna sobre ello. La apelante enfatizó que nunca se activó la obligación de volver al Centro Comercial, ya que Diquevestment nunca le notificó que la construcción había llegado a un “*substantial completion*”. Especificó que la Cláusula 27.1 del Contrato Unificado establece la obligación de que toda notificación se realice por escrito, por lo que no es correcta la conclusión del foro primario de que en el Contrato Unificado no existía un requisito de notificación formal. Econo Rial también impugnó la determinación del TPI de imponerle la obligación de estar pendiente al proceso de reconstrucción del local y de concluir que la apelante tenía la obligación de regresar a Canóvanas Mall una vez se percató de que el local había sido reconstruido. Además, Econo Rial enfatizó que del testimonio del señor Mac-Crohon surge que este nunca le requirió a Econo Rial que regresara al Centro Comercial.

Surge de la sentencia apelada que el Tribunal de Primera Instancia concluyó que las Cláusulas 27.1 y 19.1 del Contrato Unificado no obligaban a Diquevestment a notificar **por escrito** que se había llegado a un “*substantial completion*”. No obstante, conforme a la prueba ofrecida, el foro primario infirió que dicha notificación ocurrió y que Econo Rial debía regresar al Centro Comercial para así cumplir con el Contrato Unificado. Para así concluir, el tribunal *a quo* evaluó los testimonios del señor Mac-Crohon y del señor Rial, así como otros eventos. Llamó la atención al hecho de que Diquevestment notificó mediante carta “a la mano” a los demás inquilinos sobre el “*substantial completion*”. También de que del testimonio del señor Rial surge que este tenía conocimiento de su obligación de regresar al local de Canóvanas Mall una vez se

completara la construcción del mismo y de que el local estaba listo, pues lo podían observar desde Plaza Rial, lugar donde ubicaron el supermercado desde octubre de 1998. Ante estos hechos, concluyó el foro primario que la parte apelante incumplió con su obligación de regresar al Canóvanas Mall, ya que la totalidad de la prueba demostró que estos tuvieron conocimiento cuando el local estuvo disponible y que conforme al Contrato Unificado su obligación era regresar al local una vez se culminaran las labores de reconstrucción. Además, el tribunal recalcó que la prueba demostró que Econo Rial nunca tuvo la intención de regresar al local, pues ya habían construido Plaza Rial y allí habían instalado las operaciones del supermercado en controversia en octubre de 1998.

Examinado lo anterior, determinamos que la parte apelante no nos ha puesto en posición para concluir contrario al foro primario. Sus alegaciones en cuanto a que nunca fueron notificados del *substantial completion* y de que el Contrato Unificado establecía que toda notificación debía realizarse por escrito, no son suficientes para que tengamos que intervenir con la conclusión del tribunal de primera instancia en cuanto a que Econo Rial incumplió su obligación de regresar al local objeto del Contrato Unificado. La apelante meramente insiste en que Diquevestment incumplió su obligación de notificar el *substantial completion* por escrito, pues así lo establece la Cláusula 27.1 del Contrato Unificado. La aludida cláusula establecía lo siguiente:

Cualquier notificación, consentimiento, requerimiento, reclamación o comunicación bajo este acuerdo se hará por escrito y se tendrá por entregado debidamente si el mismo se entrega en persona o se envía por medio de correo aéreo certificado con acuse de recibo, a las siguientes direcciones (o cualquier otra dirección que las partes notifiquen posteriormente por escrito):
A la Arrendadora: PO Box 10176, Humacao, Puerto Rico 00661
A la Arrendataria: Canóvanas Mall, Carr. 185, Km 0.9, Canóvanas, PR, 00729.³¹

³¹ Véase págs. 288-289 del Contrato Unificado a las págs. 276-290 del apéndice de la apelación.

Primero, aunque resulta claro de la mencionada cláusula que cualquier comunicación habida entre las partes debió realizarse por escrito y ser entregada a la mano o por correo certificado a las direcciones allí expuestas o a cualquier otra dirección que las partes notifiquen posteriormente, es evidente que en el presente caso no se podía notificar a Econo Rial a la dirección del Contrato Unificado, pues el local ya no existía. Segundo, la ausencia de una notificación no libera a las partes de sus obligaciones bajo el Contrato Unificado. Conforme surge del mencionado contrato de ocurrir un fuego que destruyera el local el contrato se mantendría con toda fuerza y vigor. Diquevestment estaba obligada a reconstruir el edificio con prontitud razonable, pero no sería responsable de los atrasos. La renta mínima y adicional se suspenderían hasta tanto se terminarían las obras de construcción.³² El referido contrato nada dispone en cuanto a la forma de la notificación o tan siquiera la obligación de realizar notificación alguna una vez se terminaran las reparaciones.

Por lo tanto, ante la falta de acuerdo en la forma de la notificación, el tribunal de primera instancia aquilató los testimonios de los señores Mac-Crohon, Pérez Rial y Rial García con el fin de auscultar si las partes cumplieron con sus respectivas obligaciones una vez el local en controversia fue reconstruido. Surge de la transcripción de la prueba que durante el testimonio del señor Mac-Crohon, al inquirírsele sobre la entrega del *substantial completion*, atestó que para cuando se le entregó el mismo ya el señor Rial había inaugurado Plaza Rial y desde octubre de 1998 el supermercado Econo operaba allí. Para ese entonces, ya el señor Rial había anunciado que no se instalaría en el local reconstruido y

³² Véase Cláusulas 13.4-13.5 del Contrato Unificado.

en efecto no se instaló.³³ Testificó que el señor Rial incumplió el Contrato Unificado, pues no regresó.³⁴

Por otra parte, el señor Pérez Rial, sobrino del señor Rial y codueño de Econo Rial, testificó que no tiene conocimiento en cuanto a que Diquevestment les haya remitido comunicación alguna luego del fuego relacionada con la reconstrucción de local.³⁵ Atestó que no regresaron al local en Canóvanas Mall, pues nunca le notificaron que estaba disponible para regresar.³⁶ Al hacerle referencia a la carta remitida el 11 de agosto de 1997 por el licenciado Robles Díaz al licenciado Marrero Ruiz, para ese entonces representante legal de Econo Rial, el señor Pérez Rial indicó que desconocía que Diquevestment remitió la misma a su abogado. Aceptó que la Cláusula 13.4 no dice que Diquevestment tiene que notificar cuando se acaban las obras.³⁷ No obstante, al leer la Cláusula 27.1, arguyó que las notificaciones deben ser por escrito.³⁸ Además, durante su testimonio directo el señor Rial indicó que tras el fuego remitió varias cartas al señor Mac-Crohon sobre el estado de la reconstrucción, pero no tuvieron ninguna respuesta.³⁹ Indicó que Diquevestment nunca le brindó información sobre el progreso del proyecto de reconstrucción, y que no regresó al local objeto del Contrato Unificado, ya que nunca le advirtieron que el local estaba disponible.⁴⁰

A preguntas del representante legal de la parte apelada, el señor Rial aceptó que tenía la obligación de regresar al local una vez se hubiese reconstruido el mismo.⁴¹ En cuanto a la carta del 11 de

³³ Véase Testimonio del Sr. Ramón Mac-Crohon Blanco, Transcripción de la Prueba Oral del 28 de febrero de 2013, a las págs. 46- 47.

³⁴ *Íd* a la pág. 48.

³⁵ Véase Testimonio del Sr. José Pérez Rial, Transcripción de la Prueba Oral del 12 de marzo de 2013, a la pág. 59.

³⁶ *Íd* a la pág. 60.

³⁷ *Íd* a la pág. 94.

³⁸ *Íd*, a la pág. 103

³⁹ Véase Testimonio del Sr. Rial, Transcripción de la Prueba Oral del 19 de marzo de 2013, a la pág. 138.

⁴⁰ *Íd*, a la pág. 141.

⁴¹ *Íd*, a la pág. 146.

agosto de 1997 a la que hicimos referencia antes, el señor Rial aceptó que en la misma Diquevestment expresa su interés de reparar el local a la brevedad posible. Asimismo, el señor Rial admitió haber estado en una reunión con el señor Marín y que hablaron sobre equipos que Econo Rial debía adquirir para instalar en el supermercado.⁴² Aceptó que veía la reconstrucción de Canóvanas Mall, pues también estaba construyendo.⁴³ Reconoció que desde el 10 de enero de 1998 firmó el contrato de construcción de Plaza Rial, pero que aun así estaba dispuesto a volver a Canóvanas Mall.⁴⁴ Desde el 1996 adquirió el terreno donde construyó Plaza Rial.⁴⁵ Admitió que para noviembre de 1997, cuando subastó el proyecto de construcción de Plaza Rial, ya había tomado la decisión de que era su oportunidad para irse a un nuevo local. Sin embargo, indicó que iba a operar los dos supermercados Econo, uno frente al otro, a la vez.⁴⁶ No obstante, el señor Rial en una deposición tomada en el 2005, indicó que su plan era construir y una vez cumpliera el contrato con Diquevestment mudar el supermercado a Plaza Rial. El señor Rial insistió en que no regresó al local, pues nunca le notificaron que estaba listo. Aunque tuvo una idea de cuando terminó la construcción nunca tuvo certeza, pues no sabía lo que había adentro. Reiteró que nunca lo llamaron para notificarle que estaba terminado.⁴⁷ Tampoco hizo acercamiento al señor Mac-Crohon para volver a Canóvanas Mall.⁴⁸

Los testimonios antes detallados demuestran que tanto el señor Pérez Rial como el señor Rial conocían la obligación que tenían de regresar al Canóvanas Mall una vez se reconstruyera el mismo y que ambos se percataron que el local ya había sido reconstruido,

⁴² *Íd.*, a las págs. 156-157.

⁴³ *Íd.*, a la pág. 160.

⁴⁴ *Íd.*, a la pág. 161.

⁴⁵ *Íd.*, a la pág. 162.

⁴⁶ *Íd.*, a las págs. 169-170.

⁴⁷ *Íd.*, a la pág. 197.

⁴⁸ *Íd.*, a la pág. 226.

pero optaron por no regresar. Ello, a pesar de que según atestó el señor Rial podía operar dos supermercados a la vez. La totalidad de la prueba es cónsona con la determinación del Tribunal de Primera Instancia en cuanto a la obligación de Econo Rial de regresar a Canóvanas Mall una vez advino en conocimiento de que el local ya había sido reconstruido. Sobre el fundamento de que los representantes del Grupo Econo Rial no son conocedores de la construcción y por la mera observación del exterior no podían atribuirle las etapas de construcción del interior, no nos convence para derrotar las inferencias realizadas por el foro de instancia de los testimonios y la prueba documental. Recordemos que no solo el nuevo Centro Comercial estaba a *escasos metros* de Canóvanas Mall sino que, como hemos mencionado, de la evidencia surge que se desvincularon totalmente de conocer el estado de progreso de las obras de construcción al no tener interés en regresar al local. Como ya indicamos, la prueba incontrovertida demuestra que en junio de 1996 Econo Rial comenzó las acciones conducentes para construir el nuevo Centro Comercial para reubicar el supermercado.⁴⁹ Por ello, no es un asunto de *expertise* más bien el fuego provocó acciones aceleradas por Econo Rial para lograr la construcción del nuevo Centro Comercial para ubicar el supermercado allí sin tener que esperar que se terminaran las obras de reconstrucción. En este sentido, no podemos estar ajenos a que mientras no estaba funcionando el supermercado Econo Rial, no generaba ingresos de ventas, pero este elemento económico debió ser un asunto medular a considerar en la evaluación y redacción final del Contrato Unificado lo que evidentemente no ocurrió. Econo Rial falló en establecer por escrito la pretensión que trae ante nuestra consideración. Nuevamente enfatizamos que estamos ante personas

⁴⁹ Véase Determinación de Hechos núm. 152, pág. 2036 del apéndice del recurso.

del mundo de los negocios que conocen a cabalidad los acuerdos a los cuales se sujetan por muchos años y para intentar revocar dichos acuerdos tienen el peso de la prueba lo cual a juicio del foro de instancia y el nuestro falló en presentar.

Por último, Econo Rial nada expresa sobre la Cláusula 20.1,

Renuncia de Derechos, del contrato unificado que dispone:

La falta de la Arrendadora de exigir el cumplimiento estricto de este contrato o de cualquiera de sus cláusulas por parte de la Arrendataria no constituirá, ni se entenderá que constituye, una renuncia o impedimento para que se exija su cumplimiento en cualquier tiempo o momento.

De esta cláusula surge claramente que si Diquevestment, como Arrendadora, fallaba en exigir el cumplimiento del contrato o de cualquiera de sus cláusulas por parte de Econo Rial, como Arrendataria, no se entendería como una renuncia de sus derechos ni un impedimento para ejercerlos. Así que, de una lectura en conjunto del contrato, debemos colegir que Diquevestment, aun incumpliendo su obligación de reclamar cualquier ejecución de alguna o varias cláusulas del contrato, no conllevaba la pérdida de sus derechos a demandar el cumplimiento en un momento posterior. Por ello, las alegaciones de Econo Rial sobre que Diquevestment incumplió con las cláusulas 27.1 y 19.1 al no notificar el *substantial completion* no tienen el alcance que pretenden adherirle al amparo de la Cláusula 20.1, antes transcrita. En conclusión, el tercer error tampoco se cometió.

En el cuarto señalamiento de error Econo Rial arguyó que el tribunal de primera instancia erró al conceder un remedio de daños utilizando un procedimiento contrario a derecho y sin que se probaran los mismos. Específicamente, impugnó la otorgación de una cuantía por daños a los que denominó “pérdida sufrida”, fundamentando su argumento en el caso de *Importers Center Inc. v. Newell Companies, Inc.*, 758 F.2d 17,20 (1st Cir. 1985). Econo Rial

señaló que Diquevestment solo podría recobrar daños pasados y no futuros, como consecuencia de haber presentado la reclamación de incumplimiento de contrato en el 2003, cuando ya había vencido el Contrato Unificado. Por lo que, para reclamar daños pasados, Diquevestment debió demostrar que realizó esfuerzos razonables para volver a alquilar la propiedad y que no tuvo éxito, lo que en el presente caso no hizo. Siendo ello así, Econo Rial aseveró que la partida de pérdida sufrida por la suma de \$527,648 no procede.

Examinada la sentencia apelada, surge sin duda alguna que la partida a la cual hace referencia la parte apelante se refiere a aquella porción que Diquevestment reclamó como renta dejada de percibir desde el 27 de mayo de 1999, fecha en que el local estaba apto para ser ocupado, hasta el 16 de abril de 2001, fecha en que venció el Contrato Unificado. Para determinar el monto de la misma el Tribunal de Primera Instancia consideró el testimonio e informe del Contador Público Autorizado, Jorge Aquino Barreto, perito de Diquevestment. Conforme a ello, en las páginas 111-116 de la Sentencia apelada se detallan todas las consideraciones tomadas por el perito para determinar la pérdida sufrida por Diquevestment al Econo Rial no cumplir con el pago de los cánones básico y adicional a los que se comprometió.⁵⁰

Los daños calculados por el CPA Aquino Barreto corresponden a las fechas en las que el contrato se encontraba vigente, por lo que no guarda relación con el caso mencionado por la parte apelante. En *Importers Center Inc. v. Newell Companies, Inc.*, supra, la controversia surgió ante la negativa del Tribunal de Distrito de permitirle a Importers, que mediante testimonio **no pericial** demostrara los esfuerzos que realizó para alquilar la propiedad, que los mismos fueron infructuosos, y los daños que ello le causó.

⁵⁰ Véanse págs. 2099-2104 del apéndice de recurso.

Además, en el referido caso la parte demandante reclamaba tanto daños pasados como futuros. Ello no ocurre en el presente caso. La argumentación que realizó Econo Rial sobre este asunto no nos pone en posición de evaluar el dictamen emitido por el foro primario. Además, las alegaciones que la apelante utiliza para apoyar sus reclamos carecen de fundamentos debido a que surge del testimonio del señor Mac-Choron los múltiples intentos y esfuerzos que realizó para alquilar el local desde agosto de 1999 al 2001.⁵¹ Entre las gestiones se firmaron contratos con *brokers* para que buscaran inquilinos que ocuparan el espacio comercial donde estaba localizado Econo Rial. Sin embargo, fue en el 2004 que se logró alquilar al Departamento de la Familia. Enfatizamos que ello es prueba creída y no controvertida. Además, respecto a esta prueba testimonial avalada por los documentos admitidos en el juicio, el apelante no presentó una sola evidencia que controvierta la misma. Solo expresó argumentos en el recurso sin fundamentos que nos permitan dirimir la corrección o no de las determinaciones de hechos alcanzadas por el foro de instancia luego de aquilatar la referida evidencia. Por ello, el cuarto error no se cometió.

En cuanto al quinto error Econo Rial argumentó que el tribunal de primera instancia erró al imponer intereses por temeridad bajo la Regla 44.3 (b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R, 44.3, cuando las partes pactaron los honorarios de abogado mediante cláusula penal. Asimismo, en el sexto error impugnan la actuación del foro primario de concluir que incurrieron en temeridad. Por estar ambos errores relacionados, los atenderemos en conjunto.

En el recurso de apelación Econo Rial aseveró que el foro de instancia no podía imponer intereses por temeridad a tenor con la

⁵¹ Véase Transcripción de la Prueba Oral del 28 de febrero de 2013, a las págs. 57-82.

Regla 44.3 de las de Procedimiento Civil, porque estaba limitado a lo pactado en el Contrato Unificado. En dicho acuerdo se pactó la imposición de costas, gastos y honorarios de abogado en un 20% de la suma adjudicada en sentencia a la parte contra la cual se dicte la misma. Por otro lado, adujo que no proceden los intereses por temeridad, pues no actuó de tal forma en el presente caso. Expresó que el caso es uno de hechos complejos y que así lo consignó el foro primario en su dictamen. Además, de que no es correcta la alegación de que la causa de acción se litigó por 16 años, ya que la misma se presentó en el 2003, pero luego el caso se bifurcó y la reclamación de incumplimiento de contrato se atendió para el 2009 y desde el 2013 quedó sometido ante la consideración del foro de primera instancia. Argumentó que al emitirse la sentencia tres (3) años después de que el caso fue sometido establece que era uno complejo, por lo que no puede adjudicarse a Econo Rial la tardanza excesiva en su resolución. Además, insiste que lo anterior hace improcedente la imposición de intereses por temeridad.

Examinado nuestro ordenamiento jurídico encontramos que le asiste la razón a la parte apelante, por lo que el error se cometió. Conforme ya expusiéramos, en el caso *Coop. Sabanera v. Casiano Rivera*, supra, el Tribunal Supremo determinó que este tipo de cláusula donde las partes pactan la imposición de costas, gastos y honorarios de abogado en un porcentaje es una *cláusula penal*. Este convenio es el sustituto de la preestimación de los honorarios de abogado y la posible temeridad en que pudiera incurrir el demandado. Por esa razón, el Tribunal Supremo resolvió que este tipo controversia había que examinarla según la teoría contractual y no según las reglas procesales. Así las cosas, ante una cláusula penal donde se pacta el pago de costas, gastos y honorarios de abogado no le aplica Regla 44.1 de Procedimiento Civil de 2009, *supra*.

A base de la determinación del Tribunal Supremo es forzoso concluir que el foro de instancia erró en la imposición de intereses por temeridad por \$1,161,664 computados desde el momento que surgió la causa de acción hasta que se dictó la sentencia. Indicó el foro de instancia que procedía su imposición por Econo Rial haberse negado a satisfacer las cuantías debidas por los cánones de arrendamiento y prolongar el litigio innecesariamente por casi 16 años. Como hemos visto, al así actuar el TPI hizo total abstracción de lo resuelto por el Tribunal Supremo. Al respecto, en el caso *Coop. Sabanera v. Casiano Rivera*, supra, el Tribunal Supremo indicó que intervenir con este tipo de cláusula sin justificación suficiente constituye una intromisión indebida que atenta contra el principio de *pacta sunt servanda*. *Íd*, a la pág. 183. “Más aún, tal proceder equivale a eludir el propósito *in terrorem* y de preestimación de daños de una cláusula penal.” *Íd*.

Por lo anterior, existiendo una cláusula penal en el Contrato Unificado la misma gobierna la relación contractual de las partes y su alcance incluye la temeridad que pudiera haber incurrido Econo Rial en el trámite del pleito. Por ello aun cuando, *argüendo*, se puede entender que no erró el TPI al determinar que Econo Rial actuó de forma temeraria, procedió incorrectamente al imponer una cuantía improcedente en derecho. Recordemos que la determinación de temeridad al amparo de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil descansa en la discreción del tribunal quien evaluó toda la prueba y realizó un análisis abarcador sobre la actitud de las partes respecto a cómo se afectó el buen funcionamiento y la administración de la justicia. Sin embargo, la imposición de honorarios de abogado por acuerdo de una cláusula penal no amerita discreción, su imposición es una contractual, lo cual es la ley entre las partes. En conclusión, los errores quinto y sexto se cometieron por lo que procede eliminar la partida de \$1,161,664

impuesta por concepto de honorarios por temeridad al amparo de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Se mantiene la partida de \$272,132 por concepto de honorarios de abogado, costas y gastos del pleito según fue pactado por las partes a razón del 20%.

Por otro lado, Econo Rial en el séptimo error objetó la determinación del TPI al imponer intereses por mora conforme a la Cláusula 5.5 del Contrato Unificado cuando la reclamación que instó Diquevestment no fue una sobre cobro de dinero, sino por incumplimiento de contrato al Econo Rial no regresar al local de Canóvanas Mall. Econo Rial explicó que la cuantía otorgada por el foro primario como “pérdida sufrida” ascendente a \$527,648 no corresponde a cánones dejados de percibir, sino a una partida en daños y perjuicios por el incumplimiento del contrato, por lo que no procede los honorarios de mora que concede la Cláusula 5.5 del Contrato Unificado.

Hemos dejado claramente establecido que entre las partes existió un contrato y que conforme al mismo Econo Rial tenía la obligación de pagar mensualmente cánones básico y adicional. Tal obligación se vio interrumpida cuando ocurrió un fuego que destruyó el local arrendado por Econo Rial y conforme a la Cláusula 13.5 esta no tenía que emitir pago alguno hasta tanto se terminaran las obras de reconstrucción. Tras el foro de primera instancia concluir que Econo Rial tenía la obligación de regresar al local el 26 de mayo de 1999, fecha en la que el local estuvo disponible, desde ese momento Econo Rial tenía la obligación de cumplir con el pago de los cánones acordados. Al no hacerlo incurrió en mora. Consecuentemente, es correcta la determinación del foro primario de imponer el pago de intereses por mora a tenor con la Cláusula 5.5 del Contrato Unificado. Asimismo, se hace importante destacar que Econo Rial conocía, desde octubre de 2003, que en una de las causas acción de la segunda demanda enmendada versaba

claramente sobre cobro de dinero por el monto de los cánones de arrendamiento dejados de pagar. Por lo tanto, el error no se cometió.

En su último señalamiento de error, Econo Rial arguyó que el foro de instancia incidió al no considerar en su dictamen la fianza de \$26,483.33 que ellos entregaron a Diquevestment cuando se firmó el Contrato Unificado. Señaló que la entrega de dicha cuantía es un hecho incontrovertido, pues así surge de la Cláusula 6.2 del Contrato Unificado. Por ello, solicitó que, de revocarse la sentencia apelada, se le ordene a Diquevestment el desembolso de dicha cantidad a favor de Econo Rial. No empece, señaló que de concluir este foro revisor que Econo Rial debe compensar monetariamente a Diquevestment, se le reduzca del total \$26,483.33.

Evalrados los autos, no hallamos alegación ni reclamo alguno por parte de Econo Rial ante el foro de primera instancia con relación a la fianza que otorgó a Diquevestment al firmar el contrato. Nada alegó en la contestación a la Segunda demanda enmendada, ni en el Informe de conferencia con antelación a juicio, tampoco en la Solicitud de determinaciones de hechos adicionales y reconsideración. Ante ello, estamos imposibilitados de realizar determinación alguna sobre este asunto. Sabido es que este tribunal tiene una función revisora y no intervendrá en asuntos que no fueron planteados ante el foro de instancia. “Es un principio de derecho arraigado en nuestro ordenamiento que, en apelación nos abstendremos de adjudicar cuestiones no planteadas ante el Tribunal de Primera Instancia.” *Abengoa, S.A. v. American Intl. Ins.*, 176 DPR 512, 516 (2009). El octavo error tampoco se cometió.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, modificamos la Sentencia apelada a los únicos efectos de eliminar la partida por intereses por temeridad por \$1,161,664 y así modificada, se confirma.

Notifíquese.

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