Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel XI

| | | |
|---|---|---|
| REPR, INC.; JOSÉ MARTÍNEZ OGGERO<br><br>Demandantes-Apelantes<br><br>v.<br><br>STORE DISPLAYS, CHRISTINE AMIGUET LÓPEZ<br><br>Demandados-Apelados | KLAN201801207 | *Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan<br><br>Civil Núm. KAC2016-0555<br><br>Sobre: Incumplimiento de Contrato, Daños y Perjuicios |

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Jueza Surén Fuentes y la Jueza Cortés González

Cortés González, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de diciembre de 2018.

El señor José Martínez Oggero y REPR Corp. (apelantes) comparecen mediante el recurso de apelación y solicitan que revoquemos la Sentencia del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI), que declaró No Ha Lugar la demanda sobre Incumplimiento de Contrato y Daños y Perjuicios presentada en contra de la señora Christine Amiguet López y Store Displays (apeladas). Así también, declaró con lugar la Reconvención instada por éstas.

**I.**

El caso que propicia este recurso inició mediante una Demanda sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios instada por los apelantes en contra de la apelada. La parte apelante alegó, entre otras cosas, que la apelada interfirió, mediante actos culposos, con el disfrute y posesión pacífica de una oficina y almacén ubicadas en un bien inmueble de las cuales REPR, Corp. mantenía posesión en virtud de un

documento suscrito y juramentado por las partes el 13 de octubre de 2015 denominado *Acuerdo Suplementario Resolución Corporativa*. Alegaron incumplimiento contractual y solicitaron se ordene el cumplimiento específico de lo pactado, que se ordene desistan de perturbar la posesión y disfrute del local y que se le imponga el pago de una suma diaria por cada día en que interfieran con su posesión como compensación por los daños y perjuicios ocasionados a éstos.

Junto a su alegación responsiva, la parte apelada interpuso una Reconvención. En la misma adujo que la parte apelante presentó una Demanda frívola con el propósito de mantenarse en la propiedad arrendada, cuya renta no ha pagado desde que tomó posesión de ésta. Además, reclamó que el apelante le adeudaba la cantidad de $32,500.00 correspondiente a un contrato de arrendamiento otorgado el 9 de julio de 2010, el cual tampoco fue pagado.

Luego de varios incidentes procesales, fue celebrado el juicio en su fondo. Tras aquilatar la prueba, el TPI dictó la Sentencia apelada en la que "se declara No Ha Lugar la demanda radicada por el Sr. José Martínez Oggero y REPR Corp. y se declara Con lugar la reconvención en todas sus partes. Se ordena el desalojo en 20 días a partir se notifique la Sentencia por parte de REPR de las facilidades propiedad de la Sra. Amiguet. Se le ordena a REPR Corp. El pago de $32,500.00 por concepto de pago de arrendamiento correspondiente al contrato origina suscrito el 9 de julio de 2010 que nunca fue pagado. Se impone la cantidad de $10,500.00 por concepto de daños y perjuicios. Se impone la cantidad de $5,000.00 por concepto de gastos incurridos".[1] En su Sentencia el foro primario consignó como establecidas las siguientes Determinaciones de Hechos:

1. La Sra. Amiguet es la presidenta de Store Displays Inc. y dueña legítima del inmueble ubicado en la calle 1#175 Urb. Industrial Víctor Fernández, San Juan, P.R. 00926.

[1] Mediante Sentencia parcial por estipulación dictada el 25 de junio de 2018 se acogieron unos acuerdos entre las partes que dispusieron de algunas controversias en el caso.

2. El Sr. Martínez es el presidente y dueño de REPR Corp. Compañía que se dedica al reciclaje de materiales y equipos electrónicos. Ambos estuvieron casados bajo el régimen de sociedad legal de gananciales.

3. Durante la celebración del juicio la parte demandante no presentó evidencia alguna sobre los actos alegados por parte de la Sra. Amiguet que afectaban el sano disfrute del espacio ocupado por REPR.

4. De igual manera la parte demandante no presentó ningún informe financiero ni evidencia alguna que acreditara la pérdida económica de $5,000 diarios a causa de los alegados actos de la Sra. Amiguet. La parte demandante tampoco proveyó evidencia médica alguna para sustentar alegaciones de una estadía en una institución hospitalaria a causa de los alegados actos de la Sra. Amiguet.

5. El día 9 de julio de 2010 Store Displays y REPR suscribieron un contrato de arrendamiento por un espacio de 1,000 p/c a razón de quinientos dólares ($500) mensuales y por un término de cinco años. Sin embargo, REPR nunca llevó a cabo ningún pago por concepto de arrendamiento. Dicho Contrato fue utilizado por REPR para obtener el permiso original que le permite operar su negocio.

6. El día 13 de octubre de 2015 Store Displays y REPR suscribieron el documento titulado "Acuerdo Suplementario Resolución Corporativa". Dicho documento además de contener otras disposiciones incluye una cesión de un espacio para que REPR opere en las facilidades exento de pago de renta como parte de un proceso de transición en lo que REPR conseguía otro local para mudar sus operaciones. El término original exento de pago era de nueve (9) meses. El contrato incluye una cláusula ambigua para que ese término define expresamente el espacio a ocupar por REPR.

7. REPR ocupa un espacio de 6,669.16 p/c entre almacén (5,787 p/c), oficinas (339.16 p/c) y marquesina (543 p/c) sin el consentimiento debido de la Sra. Amiguet. Tanto el perito Ing. Izquierdo como la Sra. Amiguet testificaron que desde el 2012 REPR ha ido usurpando cada vez más espacio sin el consentimiento debido hasta llegar al a cantidad mencionada.

8. Ambos peritos en el caso de autos testificaron y confirmaron en su informe conjunto, radicado a petición del Tribunal, que las condiciones estructurales del edificio presentan serias deficiencias que compromete la estabilidad y seguridad del mismo. También se demostró que se deben hacer varias reparaciones que se verían condicionadas ante la operación de REPR en el local.

9. Han pasado casi tres (3) años desde que se firmó el Acuerdo Suplementario hecho con la intención de que REPR se mudara y todavía REPR no cuenta con fecha final de salida del local y se niega a pagar renta alguna.

10. REPR lleva ocho (8) años ocupando local sin pagar renta, a pesar de que se la ha requerido.

11. La relación entre las partes no es cordial y sea exacerbado desde el divorcio de ambas.

12. No es conveniente para las partes permanecer ocupando un espacio conjunto en la misma estructura.

Inconforme con el dictamen emitido, la parte apelante acude ante nos y solicita la revocación de la Sentencia. Le imputa al TPI haber cometido los siguientes errores:

> PRIMER ERROR: ERRÓ EL HON. TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DETERMINAR, COMO CUESTIÓN DE HECHO, QUE "DURANTE LA CELEBRACIÓN DEL JUICIO LA PARTE DEMANDANTE NO PRESENTÓ EVIDENCIA ALGUNA SOBRE LOS ACTOS ALEGADOS POR PARTE DE LA SRA. AMIGUET QUE AFECTABAN EL SANO DISFRUTE DEL ESPACIO OCUPADO POR REPR". (Determinación de hecho núm. 3)
>
> SEGUNDO ERROR: ERRÓ EL HON. TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DETERMINAR CÓMO CUESTIÓN DE HECHO DE QUE "DE IGUAL MANERA LA PARTE DEMANDANTE NO PRESENTÓ NINGÚN INFORME FINANCIERO NI EVIDENCIA ALGUNA QUE ACREDITARA LA PÉRDIDA ECONÓMICA DE $5,000.00 DIARIOS A CAUSA DE LOS ALEGADOS ACTOS DE LA SRA. AMIGUET. LA PARTE DEMANDANTE TAMPOCO PROVEYÓ EVIDENCIA MÉDICA ALGUNA PARA SUSTENTAR LAS ALEGACIONES DE UNA ESTADÍA EN UNA INSTITUCIÓN HOSPITALARIA A CAUSA DE LOS ALEGADOS ACTOS DE LA SRA. AMIGUET". (Determinación de hecho núm.4)
>
> TERCER ERROR: ERRÓ EL HON. TRIBUNAL DE INSTANCIA AL NO DETERMINAR, RESPECTO DEL CONTRATO DEL DÍA 9 DE JULIO ENTRE SORE [SIC] DISPLAYS Y REPR, QUE EL MISMO NO FUE FIRMADO POR EL SR. MARTÍNEZ OGGERO; QUE AL MOMENTO DE LA SU (sic) OTORGAMIENTO LA SRA. AMIGUET ERA DUEÑA DE REPR EN UN 51% DE LAS ACCIONES Y PRESIDENTA DE DICHA EMPRESA; Y QUE PUSO A FIRMAR A UNA TERCERA PERSONA EN REPRESENTACIÓN DE REPR. (Determinación de hecho núm. 5)
>
> CUARTO ERROR: ERRÓ EL HON. TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DETERMINAR, ACTO SEGUIDO, QUE "SIN EMBARGO, REPR NUNCA LLEVÓ A CABO NINGÚN PAGO POR CONCEPTO DE ARRENDAMIENTO" (Determinación de hecho núm. 5, segunda oración)
>
> QUINTO ERROR: ERRÓ EL HON. TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DETERMINAR INCORRECTAMENTE LOS ALCANCES DEL CONTRATO DEL 13 DE OCTUBRE DE 2015, A L NO DETERMINAR QUE EN ESA FECHA LA SRA. AMIGUET TENÍA EL CONTROL ACCIONARIO DE LA REPR Y QUE ERA SU PRESIDENTA, AL DETERMINAR QUE DICHO CONTRATO CONTIENE UNA CLÁUSULA AMBIGUA SOBRE LA EXTENSIÓN DEL TÉRMINO DE 9 MESES ESTABLECIDO EN EL MISMO; AL NO DETERMINAR, EN LA ALTERNATIVA QUE, DE EXISTIR TAL AMBIGÜEDAD LA MISMA LE ES IMPUTABLE A ELLA, PUESTO QUE FUE SU ABOGADO QUIEN REDACTÓ EL CONTRATO Y ELLA CONTROLABA AMBAS PARTES EN LA CONTRATACIÓN, AL EXTREMO QUE ESTABA CONTRATANDO CONSIGO MISMA; Y AL NO DETERMINAR QUE POR LA INJERENCIA PERSONAL QUE ELLA TENÍA EN REPR Y PORQUE SU NEGOCIO, DISPLAYS, COMPARTÍA EL EDIFICIO CON REPR, Y QUE ELLA CONOCÍA EXACTAMENTE EL ESPACIO QUE OCUPABA U OCUPARÍA REPR, QUE NO ERA EL ESTABLECIDO EN EL CONTRATO DE 2010, QUE ES EL QUE AL PRESENTE OCUPA. (Determinación de hecho núm. 6).

SEXTO ERROR: ERRÓ EL HON. TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DETERMINAR QUE REPR OCUPA EL ESPACIO "SIN EL CONSENTIMIENTO DE LA SRA. AMIGUET" Y QUE "DESDE EL 2012 HA IDO USURPANDO CADA VEZ MÁS ESPACIO SIN EL CONSENTIMIENTO DEBIDO HASTA LLEGAR A LA CANTIDAD MENCIONADA". (Determinación de hecho núm. 7).

SÉPTIMO ERROR: ERRÓ EL HON. TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DETERMINAR QUE "TAMBIÉN SE DEMOSTRÓ QUE SE DEBEN HACER VARIAS REPARACIONES QUE SE VERÍAN CONDICIONADAS ANTE LA OPERACIÓN DE REPR EN EL LOCAL", YA QUE NO SE SOSTIENEN A LA LUZ DEL INFORME TÉCNICO CONJUNTO SOMETIDO POR LOS INGENIEROS GREGORIO HERNÁNDEZ Y JOSÉ M. IZQUIERDO ENCARNACIÓN, PARTICULARMENTE LA SECCIÓN DEL MISMO INTITULADA "EVALUACIÓN Y CONCLUSIONES", PÁGS. 11-14 (Determinación de hecho núm.8)

OCTAVO ERROR: ERRÓ EL HON. TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DETERMINAR QUE "REPR NO CUENTA CON FECHA FINAL DE SALIDA" AL NO DETERMINAR E IGNORAR QUE POR SER EL NEGOCIO DE REPR ALTAMENTE REGULADO POR AGENCIAS DEL GOBIERNO, ENTRE ELLAS LA JUNTA DE CALIDAD AMBIENTAL, NO HA PODIDO ESTABLECER FECHA FINAL DE SALIDA DEL ESPACIO QUE OCUPA, PUESTO QUE EL NUEVO ESPACIO A OCUPAR LE TIENE QUE SER ENTREGADO POR PRIDCO Y DEBE SER APROBADO POR LAS AGENCIAS REGULADORAS Y HASTA EL PRESENTE, Y A PESAR DE LAS GESTIONES REALIZADAS, DICHOS 2 EVENTOS NO SE HAN DADO. (Determinación de hecho núm.9).

NOVENO ERROR: ERRÓ EL HON. TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DETERMINAR QUE REPR "SE NIEGA A PAGAR RENTA", CUANDO EN REALIDAD EL CONTRATO DEL 2015 LE EXIME DE PAGAR RENTA, A LO CUAL PUEDEN VÁLIDAMENTE RENUNCIAR LAS DEMANDADAS-APELADAS. (Determinación de hecho núm. 9)

DÉCIMO ERROR: ERRÓ EL HON. TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DETERMINAR QUE " REPR LLEVA OCHO (8) AÑOS OCUPANDO EL LOCAL SIN PAGAR RENTA ALGUNA, A PESAR DE QUE SE LE HA REQUERIDO". (Determinación de hecho núm.10).

UNDÉCIMO ERROR: ERRÓ EL HON. TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DETERMINAR QUE A CONSECUENCIA DE LA EXACERBACIÓN DE LA RELACIONES ENTRE LAS PARTES, Y CON LA INTENCIÓN DE INQUIETAR A REPR EN LA POSESIÓN DEL INMUEBLE, PRESENTÓ UNA ACCIÓN JUDICIAL FUNDADA EN UNA ALEGADA VIOLENCIA DOMÉSTICA Y OTRA SOBRE DESAHUCIO, NINGUNA DE LAS CUALES PROSPERÓ EN LOS TRIBUNALES. (Determinación de hecho núm.11).

DEUDECIMO ERROR: ERRÓ EL HON. TRIBUNAL DE INSTANCIA AL DETERMINAR QUE "NO ES CONVENIENTE PARA LAS PARTES PERMANECER OCUPANDO UN ESPACIO CONJUNTO EN LA MISMA ESTRUCTURA.", Y PROCEDER ENTONCES A ORDENAR EL DESALOJO SUMARIO DE REPR DEL LOCAL EN 20 DÍAS. (Determinación de hecho núm. 12 y parte IV de la sentencia).

TRIGÉSIMO ERROR: ERRÓ EL HON. TRIBUNAL AL APLICAR AL CASO PRINCIPIOS DE EQUIDAD PARA ALTERAR EL CONTRATO ENTRE LAS PARTES, APLICANDO ERRÓNEAMENTE AL MISMO PRONUNCIAMIENTOS JURISPRUDENCIALES DEL TRIBUNAL SUPREMO.

DECIMOCUARTO: ERRÓ EL HON. TRIBUNAL DE INSTANCIA AL APLICAR ERRÓNEAMENTE AL CASO LA DOCTRINA DE "REBUS SIC STANTIBUS" VS. EL PRINCIPIO DE "PACTA SUNT SERVANDA" Y LOS CASOS RESUELTOS POR NUESTRO TRIBUNAL SUPREMO SOBRE LA REFERIDA DOCTRINA DE EQUIDAD.

DECIMOQUINTO: ERRÓ EL HON. TRIBUNAL DE INSTANCIA AL ORDENAR EL DESALOJO DE REPR DEL INMUEBLE.

DECIMOSEXTO: ERRÓ EL HON TRIBUNAL DE INSTANCIA AL ORDENAR A "REPR CORP. EL PAGO DE $32,500.00 POR CONCEPTO DE PAGO DE ARRENDAMIENTO CORRESPONDIENTE AL CONTRATO ORIGINAL SUSCRITO EL 9 DE JULIO DE 2010 QUE NUNCA FUE PAGADO."

DECIMOSÉPTIMO: ERRÓ EL HON TRIBUNAL DE INSTANCIA AL IMPONER "LA CANTIDAD DE $10,500.00 POR CONCEPTO DE DAÑOS Y PERJUICIOS".

DECIMOCTAVO: ERRÓ EL HON TRIBUNAL DE INSTANCIA AL IMPONER EL PAGO DE "LA CANTIDAD DE 5,000.00 POR CONCEPTO DE GASTOS INCURRIDOS."

DECIMONOVENO: ERRÓ EL HON TRIBUNAL DE INSTANCIA AL NO APLICAR LOS PRINCIPIOS DE LA NOVACIÓN.

VIGÉSIMO: ERRÓ EL HON TRIBUNAL DE INSTANCIA AL HACER CASO OMISO A LA SENTENCIA EMITIDA EL 19 DE MAYO DE 2017 EN EL CASO STORE DISPLAYS VS REPR, CORP., CIVIL "KPE2016-3302, DONDE SE LITIGÓ PRECISAMENTE LA CONTROVERSIA SOBRE QUE CONTRATO APLICABA A LA POSECIÓN DE REPR, CORP., DEL LOCAL DE STORE DISPLAYS, Y SI REPR ESTABA EN CUMPLIMIENTO DEL MISMO. DICHA SENTENCIA ES VINCULANTE EN EL PRESENTE PLEITO SEA POR VIA DE LA DOCTRINA DE COSA JUZGADA, O EN SU ALTERNATIVA, LA DOCTRINA DE IMPEDIMETNO COLATERAL POR SENTENCIA.

La apelada presentó su correspondiente Alegato en Oposición, en el cual, en esencia, sostiene que conforme a la prueba desfilada ante el TPI no se cometieron ninguno de los errores señalados.

La parte apelante nos informó su interés en que se le autorizara proveer la transcripción de la prueba oral vertida en el juicio a través de los testimonios del señor Martínez Oggero y la señora Amiguet López. A los fines de cumplir con nuestro deber de adjudicar el recurso con celeridad, autorizamos la reproducción de estos testimonios mediante su regrabación por la Secretaria del Tribunal, en lugar de la transcripción.

Con el beneficio de la misma y la comparecencia escrita de las partes, resolvemos.

**II.**

**A. Apreciación de la Prueba**

Nuestro Máximo Foro ha destacado que, como tribunal apelativo, no celebramos juicios plenarios, no presenciamos el testimonio oral de los testigos, no dirimimos credibilidad y no hacemos determinaciones de hechos. Esa es función cardinal de los tribunales de primera instancia. Así también, es norma básica que las conclusiones de derecho son revisables en su totalidad por el foro apelativo. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, a las págs. 770-771 (2013); *Pueblo v. Toro Martínez*, 2018 TSPR 145, 200 DPR _____ (2018).

Sobre este particular, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, dispone que las determinaciones de hechos basadas en prueba testifical no se dejarán sin efecto, a menos que sean claramente erróneas. Esta norma es muy importante a los testimonios orales vertidos en presencia del tribunal ya que es este quien observa el comportamiento de los testigos en el estrado, su manera de declarar, sus gestos y actitudes y en general su conducta al prestar su declaración. *Moreda v. Roselli*, 150 DPR 473 (2000); *Castro v. Meléndez*, 82 DPR 573 (1961). Así, es el juzgador de los hechos quien está en la mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada. *Flores v. Soc. de Gananciales*, 146 DPR 45 (1998). De esa manera, resulta innegable que un tribunal de instancia está en mejor posición que un tribunal apelativo para llevar a cabo esta importante tarea judicial. Ahora bien, esta regla tiene una excepción, pues, si se determina que en la actuación del juzgador de los hechos medió pasión, prejuicio o parcialidad, o que este incurrió en error manifiesto, los tribunales apelativos podemos descartar sus determinaciones de hechos. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, a las págs. 770-772.

**B. Teoría General de los Contratos**

El Código Civil de Puerto Rico dispone que "[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." Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. De la misma forma, el Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994, consagra que las obligaciones nacidas de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y se deben cumplir según lo acordado. En virtud de lo anterior, desde que se perfecciona el contrato cada parte se obliga no solamente a cumplir con lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

En ese sentido, el Artículo 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371, expresa que un contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse entre sí a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. A tales efectos, los contratos son obligatorios, indistintamente de la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez, a saber, consentimiento de las partes, objeto cierto que sea materia del contrato y causa de la obligación que se establezca y que estas no vayan en contravención con la ley, la moral y el orden público. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391; *Díaz Ayala et al. v. E.L.A.,* 153 DPR 675, 690–691 (2001); Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451; Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.

En lo pertinente al caso ante nuestra consideración, la causa del contrato se refiere a la razón por la cual los individuos decidieron contratar. J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil, Derecho de Contratos,* San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico Facultad de Derecho, T–IV, Vol. II, a la pág. 72. En los contratos onerosos, la causa se ha entendido como la prestación o promesa de servicio de una parte a otra. *Piovanetti García v. Touma y otros,* 178 DPR. 745, 773 (2010). Al ser un elemento esencial, todo contrato debe tener causa y la misma debe ser lícita. *Delgado Rodríguez v. Rivera*

*Siverio,* 173 DPR 150, a la pág. 160 (2008). La causa de un contrato es ilícita cuando se opone a las leyes o a la moral. Así, todo contrato sin causa o con causa ilícita es nulo. *Piovanetti García v. Touma y otros, supra.*

**C. Doctrina de Enriquecimiento Injusto**

El enriquecimiento injusto es un principio general del derecho basado en la equidad que se invoca en aquellos casos donde la ley no ha previsto una situación que produce un desplazamiento patrimonial que no tiene una explicación razonable en el derecho vigente. *S.L.G. Sánchez v. S.L.G. Valentín*, 186 DPR 503, 515-516 (2012); *Mun. Quebradillas v. Corp. Salud Lares*, 180 DPR 1003, 1019 (2011). El Artículo 7 del Código Civil de Puerto Rico, el cual estatuye la aplicación de la equidad en ausencia de ley aplicable, dispone que: "[c]uando no haya ley aplicable al caso, el tribunal resolverá conforme a equidad, que quiere decir que se tendrá en cuenta la razón natural de acuerdo con los principios generales del derecho, y los usos y costumbres aceptados y establecidos." 31 LPRA sec. 7.

Conforme lo resuelto por el Tribunal Supremo de Puerto Rico, la doctrina de equidad que repudia el enriquecimiento injusto es "una doctrina o principio general de derecho que puede aplicarse a situaciones muy distintas entre sí, siempre y cuando tengan en común un elemento: el que de no aplicarse se perpetraría la inequidad de que alguien se enriqueciese injustamente en prejuicio de otro". *S.L.G. Sánchez v. S.L.G. Valentín*, supra, pág. 515, citando a *Silva v. Comisión Industrial*, 91 DPR 891, 897-898 (1965).

La normativa jurisprudencial ha reconocido que, aunque dicha doctrina no está regulada en el Código Civil, está subsumida en la figura de los cuasi-contratos y en otras disposiciones. *Ortiz Andújar v. E.L.A.*, 122 DPR 817, pág. 823. Para que la causa de acción por enriquecimiento injusto pueda prevalecer, es necesario la concurrencia de los siguientes requisitos: (1) la existencia de un enriquecimiento; (2)

un correlativo empobrecimiento; (3) la conexión entre el empobrecimiento y el enriquecimiento; (4) la falta de una causa que justifique el enriquecimiento; y (5) la inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación de la doctrina de enriquecimiento injusto. Íd; *Morales v. Municipio de Toa Baja*, 119 DPR 682, a la pág. 684 (1987).

**D. Valoración Daños**

Nuestro Tribunal Supremo ha establecido que los tribunales apelativos no debemos intervenir con la valoración de daños que realiza el foro primario, salvo cuando la cuantía concedida resulte ridículamente baja o exageradamente alta. *Santiago Montañez, et al v. Fresenius Medical Care*, et al, 195 DPR 476 (2016); *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, a la pág. 203 (2013). La base para esa estimación, lógicamente es la prueba aportada, cuya apreciación por el foro primario está cobijada por una presunción de que fue correcta. Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V; *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267, a la pág. 339 (1998). La ausencia de proporcionalidad entre los daños probados y la indemnización concedida es base para variar, en apelación, una indemnización. Si la indemnización se ajusta a la concedida en casos anteriores similares, ajustada al valor presente, se presume razonable y no debe ser alterada en apelación. *Herrera, Rivera v. S.L.G. Ramírez-Vicéns*, 179 DPR 774 (2010).

Nuestro más Alto Foro ha reconocido que la tarea judicial de estimar y valorar los daños resulta ser difícil y angustiosa porque no existe un sistema de computación que permita llegar a un resultado exacto con el cual todas las partes queden completamente complacidas y satisfechas. *Santiago Montañez, et al. v. Fresenius Medical Care*, et al., supra; *Herrera Rivera v. S.L.G. Ramírez-Vicéns*, supra. Es por ello que los foros revisores guardarán deferencia a las valorizaciones de daños que hagan los foros de primera instancia, puesto que son éstos los que tienen contacto directo con la prueba testifical presentada y, por

ende, están en mejor posición para emitir un juicio sobre la valorización de daños. *Santiago Montañez, et al. v. Fresenius Medical Care*, et al., supra; *Herrera, Rivera v. S.L.G. Ramírez-Vicéns*, supra.

Al medir los daños en un caso, el juzgador debe hacerlo sobre una estricta base de correspondencia con la prueba, procurando siempre que la indemnización no se convierta en una industria y que no lesione la economía. Es por ello que se ha dicho que el deber de los jueces tiene el propósito de conservar el sentido remediador y no punitivo que permea la compensación concedida en concepto de daños y perjuicios. *S.L.G. v. F.W. Woolworth & Co.*, 143 DPR 76, a la pág. 81 (1997); *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 DPR 695 (1999). En cuanto a la prueba documental, el tribunal revisor se encuentra en igual posición que el Tribunal de Primera Instancia y está facultado para apreciar la prueba basándose en su propio criterio. *Dye-Tex de P.R., Inc. v. Royal Insurance Co.*, 150 DPR 658, a la pág. 662 (2000).

Ahora bien, quien solicita modificar la cuantía concedida tiene el peso de la prueba. *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 203 (2013); *Rivera Rodríguez v. Tiendas Pitusa, Inc.*, supra, a la pág. 700. De este modo, la parte que solicita la modificación de la indemnización concedida por el foro de instancia deberá demostrar que en efecto existen circunstancias que así lo justifican. En este sentido, la mera alegación sobre la improcedencia de las compensaciones concedidas es insuficiente para que los foros apelativos modifiquen las mismas. Por lo tanto, sólo cuando se acredite que la cuantificación de los daños es irrazonable es que procede la revisión por los foros apelativos. *Albino v. Ángel Martínez, Inc.*, 171 DPR 457 (2007). El derecho a ser compensado no puede ser derrotado meramente porque en ocasiones el cómputo en cuestión pueda resultar un tanto especulativo. Lo importante es que la compensación concedida esté basada en la prueba y que se mantenga el sentido remediador que persigue el ordenamiento. *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, supra. Nuestro Tribunal Supremo reiteró que, a pesar de

que la tarea de valoración de daños puede generar múltiples criterios, tal tarea debe residir, dentro de lo posible, en el juicio del juzgador de los hechos, enmarcado dentro de un análisis de razonabilidad. De no existir algún error manifiesto, parcialidad o prejuicio en tal apreciación, no corresponde nuestra intervención. Íd.

**E. Novación**

La novación es una causa de extinción de las obligaciones. Art. 1110 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3161. Nuestro ordenamiento civil reconoce dos categorías: la novación extintiva y la novación modificativa. El Tribunal Supremo de Puerto Rico, en *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, 174 DPR 716, 725 (2008), presentó las dos modalidades de la novación:

> La novación extintiva se configura cuando las partes lo declaran en forma terminante o cuando la intención de novar se deriva de la incompatibilidad absoluta entre la obligación original y la nueva. (Citas omitidas). De otra parte, se concreta la novación modificativa de una obligación cuando no exista la intención de extinguir una obligación y sustituirla por otra, o cuando medie compatibilidad entre la obligación original y la nueva. (Cita omitida).

Para poder determinar la aplicabilidad de la doctrina de novación, se debe buscar el *animus novandi* o la voluntad de las partes al momento de alterar una obligación. *Mun. de San Juan v. Prof. Research*, 171 DPR 219, 244 (2007). Se trata de una declaración expresa y terminante que el Artículo 1158 del Código Civil de Puerto Rico exige para extinguir una obligación. *Warner Lambert Co. v. Tribunal Superior,* 101 DPR 378, 389-390 (1973). Ahora bien, el *animus novandi* es un elemento indispensable de la novación extintiva. *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, supra, a la pág. 726. Según el Art. 1158 del Código Civil, supra, existe una presunción de novar cuando existe total incompatibilidad entre dos obligaciones. La incompatibilidad entre la obligación original y la nueva obligación, produce la extinción de la primera. *Mun. de San Juan v. Prof. Research*, supra.

Ahora bien, la vertiente modificativa de la novación no precisa el *animus novandi* para alterar una obligación. La novación modificativa se configura cuando falta la voluntad expresa de las partes, *animus novandi.* Lo que existe es una compatibilidad entre las obligaciones pactadas. Esta ausencia del *animus novandi* no implica que nuestro ordenamiento admita la modificación unilateral de las partes. En la novación modificativa, es imprescindible hallar un ánimo de cambio, al interpretar la voluntad de las partes. Ello, debido a que la novación encierra un asunto de intención que debemos inferir de las circunstancias de cada caso y la voluntad de las partes. *Warner Lambert Co. v. Tribunal Superior,* supra; *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, supra, a la pág. 726.

**F. Doctrina de Cosa Juzgada**

La doctrina de cosa juzgada está fundamentada en consideraciones de orden público y arraigada en el interés del Estado en poner fin a los litigios y evitar que se someta a los ciudadanos, en múltiples o repetidas ocasiones, a los rigores del proceso judicial. *Pérez v. Bauzá*, 83 DPR 220, 225 (1961). Su propósito inmediato "es promover la finalidad de las controversias judiciales y evitar las continuas molestias a una parte con la presentación sucesiva de varios pleitos *relacionados con el mismo asunto*." *Zambrana v. Tribunal Superior*, 100 DPR 179, 181 (1971); *Mercado Riera v. Mercado Riera*, 100 DPR 940, 950 (1972); *Pagán Hernández v. U.P.R.*, 107 DPR 720, 732-733 (1978); *Worldwide Food Dis., Inc. v. Colón*, 133 DPR 827, 833-834 (1993).

Cuando se levanta defensivamente, la cosa juzgada procura la desestimación de un pleito o de una causa de acción incoada posteriormente, luego de haberse litigado el mismo asunto en un proceso judicial o administrativo anterior. En la modalidad ofensiva, sin embargo, se levanta para abreviar la solución de un litigio o de una controversia reincidente entre las mismas partes, al aplicar al segundo

caso la determinación final recaída en el pleito anterior sobre la misma causa o sobre los mismos hechos.

La doctrina de cosa juzgada es de estirpe civilista y tiene base estatutaria en el artículo 1204 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3343, donde adquiere carácter de norma sustantiva, y en el artículo 421 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 1793, que le da proyección procesal y evidenciaria. *Ramos González v. Félix Medina,* 121 DPR 312, 326 (1998); *Lausell Marxuach v. Díaz de Yáñez*, 103 DPR 533, 535 (1975).

Según dispone el artículo 1204, para que se active la presunción de cosa juzgada en otro juicio, en cualquiera de sus modalidades, "es necesario que entre el caso resuelto por la sentencia y aquél en que ésta sea invocada, concurra la más perfecta identidad entre las cosas, las causas, las personas de los litigantes y la calidad con que lo fueron". El propio artículo dispone que "[s]e entiende que hay identidad de personas siempre que los litigantes del segundo pleito sean causahabientes de los que contendieron en el pleito anterior, o estén unidos a ellos por vínculos de solidaridad o por los que establece la indivisibilidad de las prestaciones entre los que tienen derecho a exigirlas u obligación de satisfacerlas". 31 LPRA sec. 3343. La "cosa" a la cual se refiere el artículo 1204 "responde básicamente al objeto o materia sobre la cual se ejercita la acción". *Lausell Marxuach v. Díaz de Yáñez*, supra, a la pág. 535.

La "causa", por su parte, "es el motivo de pedir". Así, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que la "causa", para efectos de la defensa de cosa juzgada, "tiene un sentido que no es [el] de razón o motivo de un contrato o acto jurídico. Significa el fundamento capital, el origen de las acciones o excepciones planteadas y resueltas, y no debe confundirse con los medios de prueba ni con los fundamentos legales de las pretensiones deducidas por las partes", por lo que "podrá constituir lo primeramente resuelto cosa juzgada para el segundo pleito,

cuando la nueva acción estuviera como embebida en la primera, o fuese consecuencia inseparable de la misma". *Mercado Riera v. Mercado Riera*, supra, a las págs. 951-952; *A & P Gen. Contractors v. Asoc. Caná*, 110 DPR 753, 765 (1981); *Lausell Marxuach v. Díaz de Yáñez*, supra, a la pág. 536.

Algunos de los criterios que se han utilizado para determinar si hay identidad en cuanto a las causas presentadas en ambos procesos han sido: (1) si el *mismo* derecho ha sido infringido por la *misma* violación; (2) si hay una identidad tal que una sentencia diferente en la segunda acción destruiría o afectaría derechos o intereses establecidos por la primera sentencia; (3) identidad de fundamentos; y (4) si la misma evidencia sostendría ambas sentencias. *Mercado Riera v. Mercado Riera*, supra, a la pág. 951.

Por lo dicho, hay cosa juzgada cuando las causas de acción o las defensas levantadas en el segundo caso debieron o pudieron plantearse en el pleito en el que ya recayó sentencia. En este caso, como explicamos, la doctrina opera en la modalidad defensiva, conocida como fraccionamiento de la causa de acción. Se exige al litigante que exponga íntegramente su causa de acción en la primera actuación judicial contra un demandado. Si no lo hace, renuncia a las causas o remedios que no hubiera presentado. *Cruz v. Ortiz*, 82 DPR 834, 839-840 (1961); *Avellanet v. Porto Rican Express*, 64 DPR 693, 713 (1945).

Por otro lado, si de unos mismos hechos surgen varias causas de acción independientes o de naturaleza tan disímil que la acumulación de ellas sería inapropiada para la adecuada atención de los asuntos en litigio, no debe operar la figura, aunque el origen fáctico o temporal de los elementos que configuran dichas causas de acción sea el mismo.

Al margen de lo dicho, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha rechazado la aplicación automática de la doctrina de cosa juzgada a pleitos subsiguientes entre las mismas partes. *Banco de la Vivienda v. Ortiz*, 130 DPR 730, 739 (1992). Por ello, ha adoptado como doctrina

legal que cuando un tribunal se proponga hacer una determinación, a base de que la cuestión litigada constituye ya cosa juzgada, debe fundamentar su decisión "en consideraciones de orden público y de necesidad". Incluso, ha reiterado que "la presunción de cosa juzgada tiene bien definidas excepciones en ley, y de orden equitativas". *Pérez v. Bauzá*, supra, a la pág. 225, y *Figueroa v. Municipio de San Juan*, 98 DPR 534, 556 (1970). Teniendo en cuenta estos principios, el Tribunal Supremo ha exceptuado la aplicación de la doctrina en múltiples circunstancias para evitar una injusticia o para atender un caso con consideraciones e implicaciones de orden público. *Meléndez v. García*, 158 DPR 77 (2002); *Parrilla v. Rodríguez y otros,* 163 DPR 263 (2004).

**G. El contrato de Arrendamiento**

El artículo 1446 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4053, dispone que si los contratantes no cumplieren con las obligaciones pactadas expresamente o con las impuestas por la ley, "podrán pedir las rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente".

El artículo 1458 amplía expresamente las causas de acción por el incumplimiento del contrato de arrendamiento. Así provee que "[s]i se pierde la cosa arrendada o alguno de los contratantes falta al cumplimiento de lo estipulado, se observará respectivamente lo dispuesto en los artículos 1136 y 1137 y en los artículos 1054 y 1077". Estas disposiciones de ley cubren desde la pérdida de la cosa arrendada hasta la acción en daños de naturaleza contractual. *Double AA Properties Corp. v. Sec. de Justicia*, 109 DPR 235 (1979); *Cabinero v. Cobián Theaters*, 81 DPR 960 (1960).

**III.**

En esencia, el apelante cuestiona en su recurso la apreciación de la prueba hecha por el foro primario y afirma que ello le llevó a errar y declarar No Ha Lugar la demanda presentada por él. Refuta todas las Determinaciones de Hechos formuladas en la Sentencia. Así también,

impugna que el foro primario no haya aplicado figuras jurídicas que a su entender son de aplicación.

En nuestro análisis de los errores planteados, hemos tenido el beneficio de escuchar la regrabación de los procedimientos de la vista en su fondo, lo que no has permitido examinar en detalle la prueba presentada ante el foro primario. En el juicio, la parte demandante apelante presentó su propio testimonio y el de su perito. Por su parte, la demandada apelada presentó también su testimonio y declaró su perito. Entre la prueba documental se admitió en evidencia un Informe pericial en conjunto, un Contrato de Arrendamiento de 9 de julio de 2010 y otro documento juramentado denominado "Acuerdo Suplementario Resolución Corporativa" del 13 de octubre de 2015. Es este segundo contrato el que se encuentra en controversia.

En virtud del mismo la co apelante REPR, Corp., representada por Martínez Oggero, obtuvo posesión y acceso a un área designada de oficinas y almacén en el edificio Store Displays en Cupey, Puerto Rico por el término de 9 meses sin realizar pago en metálico alguno a contar del 1 de noviembre de 2015. Según reza el "Acuerdo Suplementario", el propósito de esta concesión es:

Transición en lo que REPR, Corp. se ubica en un [n]uevo centro de acopio con los permisos requeridos para lo cual se comprometen a hacer sus buenos oficios prontamente. José M. Martínez en calidad de Presidente de REPR emitirá un informe mensual a la Señora Christine Amiguet indicando los avances en la obtención de la nueva localidad y a su vez del momento en que se haya obtenido la localidad para el nuevo funcionamiento de la corporación informará los avances en las obtenciones de las licencias ambientales necesarias para operar bajo reglamento y en cumplimiento de las leyes vigentes exigidas para operar un centro de acopio de reciclaje de equipos Eléctricos y Electrónicos.

En caso de que al transcurrir los nueves [sic] meses y aún no se hayan obtenido las licencias ambientales requeridas, se le ampliará el plazo de arriendo sin costo hasta la obtención de las licencias faltantes.

El apelante declaró que no ha realizado ningún pago en concepto de arrendamiento y que tampoco tiene la intención de hacer pago alguno en el futuro. Ello, por entender, que el "Acuerdo Suplementario" lo exime de pago. Testificó haber sido hospitalizado por arritmia y estrés causados por los presuntos actos de la apelada que alegadamente afectaron el sano disfrute del espacio ocupado. Expresó que sufrió pérdidas ascendentes a $5,000.00 diarios. En su contrainterrogatorio declaró que no tenía récords médicos o finacieros que sustentaran sus alegaciones.

Por su parte, la apelada, expresó que el propósito del acuerdo era facilitar el proceso de transición del apelado mientras tramitaba los permisos de su negocio con la agencia correspondiente. Expuso que al no haber ocurrido esto, el apelado se encuentra en su propiedad sin pagar canon de arrendamiento. Añadió que este ha ido expandiendo sin su consentimiento el espacio a ocupar en el edificio cuya condición estructural presenta deficiencias que constituyen un riesgo para las personas que laboran allí. Afirmó que la situación estructural del edificio lo ocasiona el peso excesivo del equipo o maquinaria que utiliza el apleante en su negocio. Mencionó que la permanenecia del apelante en el local no le ha permitido rentarlo o disponer del mismo. Indicó que no puede trabajar en paz y armonía porque tiene a una persona hostil que ocupa su espacio sin aportar pago alguno; se siente invadida en su propio espacio; ha tenido que abandonar a sus hijos para atender los asuntos legales en que se ha visto involucrada a raíz de las controversias con el apelante. Afirmó que quiere tener uso y disfrute del edificio y necesita que el apelante lo desaocupe para poder efectuar los arreglos que urgen en la estructura. Expresó que en principio le cedió al apelante el espacio por nueve meses para que gestionara sus

permisos para otro local y que incluso le amplió a un tiempo adicional, pero nunca fue ni ha sido su intención dejarlo a perpetuidad en el edificio y menos aún sin efectuar pago.

Entre los criterios que evaluó el foro de origen, tomó en cuenta que el "Acuerdo Suplementario" en controversia no dispone de una fecha de expiración ni canon de arrendamiento y falta especificación en cuanto el espacio a ocupar. La prueba vertida, le llevó a concluir que había una desproporción intolerable entre las prestaciones que derrota las bases del contrato y que justificaba intervenir con el mismo por vulnerar los principios de buena fe contractual, resultando en un enriqecimiento injusto. Frente a ello, consignó que "los tribunales pueden atemperar la iracionalidad de la causa del contrato cuando esta vulnera el principio de las prestaciones y la norma de la buena fe."

Según pudimos constatar con el record, la apelada no está recibiendo pago, entiéndase signo monerario, compensación o beneficio, por el uso que la parte apelante le está dando al inmueble cedido para uso comercial. Además, conforme al "Acuerdo Suplementario" no existe una cláusula en el mismo que establezca un canon de arrendamiento fijo. Tampoco contiene dicho Acuerdo una fecha de terminación. De ahí que, ante el incumplimiento demostrado, el foro primario entendiera necesario interpretar el contenido del documento en controversia, analizar la voluntad de las partes y en justicia aplicar el Art. 7 del Código Civil de Puerto Rico resolviendo conforme a equidad, pues de no aplicarse se perpetraría la inequidad de que el apelante continúe enriqueciéndose injustamente en prejuicio de la apelada. Lo cierto es que, en todo caso, un contrato de arrendamiento no puede pactarse a perpetuidad, y la parte apelante pretende mantenerse ocupando la propiedad objeto de controversia sin que la parte apelada pueda obtener beneficio y está vedada en hacer uso de un bien inmueble que le pertenece. La prueba que aportó el apelante no logró establecer la alegación que hiciera en la demanda en la que adujo que la señora

Amiguet López haya incurrido en un patrón de hostigamiento con el propósito de que abandonen el local "previo a la fecha pactada". Lo que la prueba dejó claro fue la defensa afirmativa levantada por la apelada en su contestación a la demanda y reafirmada en su Reconvención; esto es, que la demanda incoada es frívola.

Nuestro Tribunal Supremo ha resuelto en reiteradas ocasiones que meras alegaciones o teorías no constituyen prueba. *Asoc. Auténtica Empl. v. Municipio de Bayamón*, 111 DPR 527 (1981). Los tribunales estamos obligados a considerar y resolver los casos por el record elevado del foro recurrido. *Pueblo v. Pérez*, 61 DPR 470 (1943). No estamos autorizados para basar nuestros fallos en hipótesis o conjeturas. Id.

A su vez, no podemos perder de perspectiva, que todo dictamen judicial viene invariablemente acompañado por una presunción de corrección. *Rodríguez v. Corte*, 59 DPR 652 (1942*); Fernández v. Pastoriza*, 43 DPR 896 (1932). Por ello, es a la parte apelante a quien le corresponde evidenciar la comisión de un error por el TPI. Mientras no se demuestre dicho error, la sentencia habrá de presumirse correcta. *Fernández v. Pastoriza*, supra. En el examen detenido que hemos realizado, no hemos encontrado indicio de error por el TPI en su aprecicación de la prueba.

De otra parte, en cuanto al planteamiento del apelante sobre figuras jurídicas no acogidas por el foro primario, como indicamos antes, en nuestro ordenamiento jurídico existen dos modalidades de la novación, que se distinguen entre sí por sus efectos. La novación extintiva y la modificativa. En lo pertinente a la controversia ante nuestra consideración, la novación modificativa se configuraría cuando no existe la intención de extinguir una obligación y sustituirla por otra, o cuando media compatibilidad entre la obligación original y la nueva. En este caso, el "Acuerdo Suplementario" del 13 de octubre de 2015 es un contrato independiente al Contrato de Arrendamiento del 9 de julio

de 2010. Por tanto, contrario a lo que aduce el apelante, no es de aplicación la figura de la novación.

Por otro lado, en cuanto a la alegación de que el TPI debió aplicar la doctrina de cosa juzgada o impedimento colateral por sentencia, y que ha errado al no considerar la sentencia en un caso de desahucio en el que él prevaleció, debe recordarse que, dado su carácter sumario, los procedimientos de desahucio de ordinario no constituyen cosa juzgada para procedimientos posteriores. *Cesaní v. Carlo,* 86 DPR 407, a la pág. 411 (1962); *Cruz v. Bruno,* 76 DPR 966 (1954). Menos aún, cuando la causa y la cosa que se litigan en el presente caso no son idénticas a las del pleito de desahucio. El error señalado no tiene mérito.

Tras analizar en detalle la totalidad del expediente apelativo y el record de la vista en su fondo, concluimos que las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho formuladas por el TPI están basadas en la prueba testifical y documental que se le presentó y la interpretación legal del documento en controversia encuentra apoyo en nuestro ordenamiento jurídico. El apelante no ha presentado elementos que nos lleven a entender que la determinación del TPI esté equivocada ni ha logrado rebatir la presunción de corrección que cobija a la Sentencia emitida.

En fin, al ejercer nuestro rol en el caso que nos ocupa, no hemos encontrado que el foro de primera instancia haya incurrido en error, arbitrariedad, o que abusara de su discreción al dictar la Sentencia recurrida, ni detectamos motivo alguno para intervenir con su dictamen.

**IV.**

En atención a los fundamentos antes consignados, confirmamos la Sentencia apelada. En virtud de lo aquí resuelto, resulta innecesario atender la *Moción Urgente en Mitagación de Daños y Solciitud de Remedio Provisional* y su *Oposición.*

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