

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE GUAYAMA-HUMACAO-FAJARDO
PANEL XII

DDR FAJARDO LLC, SE,

Apelado

v.

MARÍA TERESA
RODRÍGUEZ D/B/A
YOGOT FRUTTI

Apelante

KLAN201700892

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Guayama

Civil. Núm.:
G DC2014-0008
G DC2014-0009
G DC2014-0010

Sobre: Cobro de
Dinero

Panel integrado por su presidenta la Juez Coll Martí, la Juez Lebrón Nieves y la Juez Méndez Miró

Coll Martí, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 6 de febrero de 2019.

Comparece la Sra. María Teresa Rodríguez y nos solicita que revisemos una Sentencia emitida el 11 de agosto de 2016, notificada el 18 del mismo mes y año. Mediante la aludida determinación, el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guayama, dictó sentencia sumaria y declaró con lugar la demanda de epígrafe. De esta determinación, la parte apelante solicitó reconsideración que fue resuelta en su contra el 19 de mayo de 2017, archivada en autos el 22 de mayo de 2017. Por los fundamentos que discutiremos, se confirma la Sentencia apelada.

Veamos los hechos.

I

El 21 de junio de 2013 DDR o parte apelada suscribió tres contratos de arrendamiento con la Sra. Rodríguez para la operación de un negocio denominado “Yogot Frutti” en los centros comerciales Plaza Fajardo, Plaza Walmart y Plaza del Oeste. Los referidos

contratos eran de una duración de 5 años, los cuales vencían el 30 de septiembre de 2018. No obstante, según alegó DDR, luego de perfeccionar el contrato de arrendamiento la Sra. Rodríguez se negó a operar los locales arrendados. En consecuencia, el 8 de enero de 2014, DDR presentó tres demandas sobre incumplimiento de contrato y cobro de dinero, las cuales fueron consolidadas por el foro de primera instancia. En síntesis, DDR sostuvo que la Sra. Rodríguez se negó a operar su negocio en los locales arrendados y a pagar los cánones de arrendamiento acordados y que dicha actuación constituyó un incumplimiento de contrato. DDR reclamó la cantidad adeudada por concepto de los cánones de arrendamiento, cargos por penalidades y atrasos adicionales, así como una partida por concepto de rentas dejadas de percibir ante el incumplimiento contractual. Por su parte, la Sra. Rodríguez contestó las demandas y presentó reconvencción en la que atacó la validez de los contratos de arrendamiento. La Sra. Rodríguez sostuvo que los contratos no eran válidos debido a que estaban redactados en inglés y ella no dominaba ese idioma, por lo cual había dependido exclusivamente de lo que le comunicaron los empleados de DDR. Asimismo, sostuvo que firmó “cierto documento”, pero que entendía que “se trataba de un documento en el cual demostraba su intención y nunca que se trataba de un convenio de arrendamiento propiamente dicho”. Así pues, reclamó \$500,000.00 por concepto de daños morales y angustias mentales por el procedimiento legal instado en su contra.

Posteriormente, DDR solicitó que se desestimara sumariamente la reconvencción incoada por la Sra. Rodríguez. En atención a ello, el 1 de mayo de 2015 el Tribunal de Primera Instancia emitió Sentencia Sumaria Parcial mediante la que

desestimó las reclamaciones plasmadas en las tres reconvencciones. El foro primario concluyó que los contratos eran válidos, que la Sra. Rodríguez les hizo comentarios a los acuerdos y firmó los mismos y que durante las negociaciones estuvo acompañada de una persona que dominaba el idioma inglés. Asimismo, desestimó la causa de acción de daños y angustias mentales.

Así las cosas, el 8 de junio de 2015, DDR presentó una solicitud de sentencia sumaria en la que sostuvo que no existía controversia de hechos que impidieran disponer del caso de epígrafe por la vía sumaria. Por su parte, la Sra. Rodríguez presentó su oposición. Ante ello, el foro primario, luego de examinar los escritos y antes de emitir una determinación, ordenó a las partes reunirse y presentar en conjunto los hechos materiales que podían ser estipulados por estar incontrovertidos. Cumplidamente, las partes presentaron una moción donde plasmaron los hechos estipulados, así como las controversias de derecho que quedaban por resolverse. Las partes estipularon que el término de arrendamiento de los contratos era de 5 años y que expiraba el 30 de septiembre de 2018; que la Sra. Rodríguez entregó las llaves de los locales en agosto de 2013; estipularon las cantidades adeudadas por concepto de cánones de arrendamiento, cargos por penalidades y atrasos adicionales para cada local arrendado; la cantidad en rentas futuras acumuladas, según se estableció como penalidad en el contrato; el cómputo de los cargos por demora e intereses; y la cuantía de daños, gastos y honorarios.

El 30 de octubre de 2015, el tribunal primario denegó la solicitud de sentencia sumaria “por existir controversia en cuanto a hechos medulares y esenciales pertinentes a esta causa de acción”. Inconforme, DDR presentó ante esta segunda instancia judicial un

recurso de certiorari en el caso KLCE201501915. Otro panel de este Tribunal de Apelaciones expidió el auto discrecional y revocó la resolución que denegó la sentencia sumaria y concluyó “que el tribunal estaba en posición de resolver el caso por la vía sumaria, y que lo único que resta por adjudicar son controversias de derecho que han sido discutidas por las partes en los escritos sometidos ante el TPI”.

Así pues, luego de recibir el mandato de esta segunda instancia judicial el Tribunal de Primera Instancia declaró con lugar las demandas de epígrafe y consignó que no existía controversia en torno a los siguientes hechos¹:

1. El término del arrendamiento pactado en los Contratos de Arrendamiento de DDR Fajardo y DDR Oeste era de 5 años, a expirar el 30 de septiembre de 2018.
2. El término del arrendamiento pactado en el Contrato de Arrendamiento de DDR Guayama era de 5 años, a expirar el 31 de octubre de 2018.
3. No empece el hecho de que los Contratos expiraban el año 2018, Rodríguez entregó las llaves de los locales en los respectivos Centros Comerciales en el mes de agosto de 2013.
4. Según los récords del sistema de facturación de DDR, a la fecha de 31 de diciembre de 2013, la cuenta de Rodríguez por el local de Plaza Fajardo refleja una deuda ascendiente a \$19,093.66 por concepto de cánones de arrendamiento vencidos, cargos por penalidades y atrasos adicionales.
5. Según los récords del sistema de facturación de DDR, a la fecha de 31 de diciembre de 2013, la cuenta de Rodríguez por el local de Plaza Walmart en Guayama refleja una deuda ascendiente a \$13,688.13, por concepto de cánones de arrendamiento vencidos, cargos por penalidades y atrasos adicionales. Deuda que se encuentra vencida, es líquida y exigible.
6. Según los récords del sistema de facturación de DDR, a la fecha de 31 de diciembre de 2013, la cuenta de Rodríguez por el local de Plaza del Oeste refleja una deuda ascendiente a \$11,067.43, por concepto de cánones de arrendamiento vencidos, cargos por penalidades y atrasos adicionales.
7. Las rentas que se hubiesen acumulado bajo el Contrato de Arrendamiento de DDR Fajardo desde el

¹ Es importante señalar que los hechos transcritos de la Sentencia provienen de las estipulaciones de las partes presentadas ante el foro primario mediante moción conjunta.

1ro de enero de 2014 al 30 de septiembre de 2018 ascienden a \$309,818.94.

8. Las rentas que se hubiesen acumulado bajo el Contrato de Arrendamiento de DDR Guayama desde el 1ro de enero de 2014 al 30 de septiembre de 2018 ascienden a \$317,861.42.
9. Las rentas que se hubiesen acumulado bajo el Contrato de Arrendamiento de DDR Oeste desde el 1ro de enero de 2014 al 30 de septiembre de 2018 ascienden a \$181,876.65.
10. Las rentas futuras acumuladas a partir del 1ro de junio de 2015 hasta el 30 de septiembre de 2018, hay que reducirlas a valor presente utilizando un 1.75% de descuento, según lo estipulado a continuación:

E. Liquidated Damages. At any time after the termination of this Lease Landlord shall be entitled to additional damages ("Liquidated Damages"), which, at the election of Landlord shall be either:

(1) an amount equal to the Minimum Rent, Percentage Rent and Additional Rent (collectively "Rent"), which, but for the termination of this Lease, would have become due during the remainder of the Term, less the amount of Rent, if any, which Landlord shall receive during such period from others to whom the Premises may be rented, in which case such Liquidated Damages shall be computed and payable in monthly installments, in advance, on the first day of each calendar month following termination of this Lease and continuing until the date on which the Term would have expired but for such Liquidated Damages for any month shall not in any manner prejudice the right of Landlord to collect any Liquidated Damages for any subsequent month by a similar proceeding; or

(2) an amount equal to the present worth (as of the date of such termination) of Rent which, but for the termination of this Lease, would have become due during the remainder of the Term, less the fair rental value of the Premises in which case such Liquidated Damages shall be payable to Landlord in one lump sum on demand and shall bear interest of five percent (5%) until paid. For purposes of this clause (b), "present worth" shall be computed by discounting such amount to present worth at a discount rate equal to one percentage point above the discount rate then in effect at the Federal Reserve Bank nearest to the location of the Shopping Center.

11. El "discount rate" actualmente en efecto es el del Federal Reserve Bank de New York, de .75%.
12. El total que se hubiese acumulado por concepto de rentas vencidas y rentas futuras hasta la conclusión

del Contrato de Arrendamiento de DDR Fajardo reducido a valor presente equivale a \$327,600.17.

13. El total que se hubiese acumulado por concepto de rentas vencidas y rentas futuras hasta la conclusión del Contrato de Arrendamiento de DDR Guayama reducido a valor presente equivale a \$330,019.12.
14. El total que se hubiese acumulado por concepto de rentas vencidas y rentas futuras hasta la conclusión del Contrato de Arrendamiento de DDR Guayama reducido a valor presente equivale a \$192,175.22.
15. La deuda reclamada por DDR Fajardo ha acumulado \$10,434.67 en intereses y \$26,550.00 en cargos por demora computados al 12 de mayo de 2015.
16. La deuda reclamada por DDR Guayama ha acumulado \$10,417.05 en intereses y \$26,950.00 en cargos por demora computados al 12 de mayo de 2015.
17. La deuda reclamada por DDR Oeste ha acumulado \$6,185.87 en intereses y \$26,550.00 en cargos por demora computados al 12 de mayo de 2015.
18. El cómputo de intereses aumenta de mes a mes a razón de 15% anual.
19. El cómputo de cargos por demora aumenta diariamente a razón de \$50 diarios.
20. Según la siguiente disposición contractual, el cierre del local previo a la fecha de vencimiento genera los siguientes daños líquidos:

IX. USE OF PREMISES BY TENANT

B. Operation of Business.

...Recognizing the difficulty or impossibility of determining Landlord's damages for loss of percentage rent anticipated from Tenant and/or occupants of the Shopping Center or for loss of values of the Shopping Center because of diminished salability, motgagability, adverse publicity or appearance which may result if Tenant shall fail to (i) open for business fully fixtured, stocked and staffed on the Outside Opening Date and/or (ii) fail to operate its business within the Premises in accordance with this Article IX, Section B, and /or (iii) vacate or abandon the Premises and/or (iv) operate in the Premises as otherwise required by Landlord, then and in any such event Landlord shall, in addition to any remedy available to Landlord under this Lease, have the right to collect from Tenant in addition to and together with Minimum Rent due under the Lease, and as liquidated damages for such breach, an amount equal to the rate of such same Minimum Rent (prorated on a per diem basis) per day for each day during such time as any one or more of the aforementioned events shall continue. The parties hereby acknowledge and agree that such additional amount represents a reasonable estimate of

Landlord's damages sustained by reason of Tenant's breach. For purposes of this Article IX, the terms "vacate" and "abandon" shall not be abrogated because Tenant may have left all or any part of its trade fixtures, furniture, furnishing or stock-in-trade within the Premises.

21. La cuantía acumulada a favor de DDR Fajardo por concepto de daños líquidos computados al 12 de mayo de 2015 asciende a \$74,057.67.
22. La cuantía acumulada a favor de DDR Guayama por concepto de daños líquidos computados al 12 de mayo de 2015 asciende a \$66,481.97.
23. La cuantía acumulada a favor de DDR Guayama Oeste por concepto de daños líquidos computados al 12 de mayo de 2015 asciende a \$39,431.67.
24. Los Contratos de Arrendamiento, también, establecen que el inquilino responde por gastos y honorarios de abogado incurridos por el arrendador:

F. Costs. Tenant agrees to pay to Landlord upon demand, as Additional Rent, a sum equal to all costs and expenses (including attorney fees, professional fees, costs of investigation and disbursements) incurred by Landlord in enforcing any or all of its rights hereunder, specially including the cost of collecting sums due, whether an action or proceeding is commenced, or levying and collecting on any judgment or arbitration award in Landlord's favor.

G. Legal Expenses.

(1) In the event that Landlord should retain counsel and/or institute any suit against Tenant for violation of or to enforce any of the covenants or conditions of this Lease, or should Tenant institute any action against Landlord for violation of any covenants or conditions of this Lease, or should either party institute a suit against the other for a declaration of rights hereunder, or should either party intervene in any suit in which the other is a party, to enforce or protect its interests or rights hereunder, the prevailing party in any such suit shall be entitled to all its costs, expenses and reasonable fees to its attorney(s) in connection therewith.

25. A la fecha de 21 de septiembre de 2015, DDR Fajardo ha pagado \$7,228.58 por concepto de gastos y honorarios de abogado en el presente caso.
26. A la fecha de 21 de septiembre de 2015, DDR Guayama ha pagado \$6,929.86 por concepto de gastos y honorarios de abogado en el presente caso.
27. A la fecha de 21 de septiembre de 2015, DDR Fajardo ha pagado \$8,653.83 por concepto de gastos y honorarios de abogado en el presente caso.

En consecuencia, el Tribunal de Primera Instancia condenó a la Sra. Rodríguez al pago de \$1,159,665.67 a favor de DDR y lo desglosó de la siguiente manera:

Fajardo

1. Future Rents Reduced to preset value:	\$327,600.17
2. Late Fees:	26,550.00
3. Interest Charge:	10,434.67
4. Liquidated Damage:	74,057.67
5. Fees & Costs:	7,228.58
Total	\$445,871.09

Walmart

1. Rents:	\$330,019.12
2. Late fees:	26,950.00
3. Interest Charges:	10,417.05
4. Liquidated Damages:	66,481.97
5. Legal fees:	6,939.86
Total	\$440,798.00

Oeste

1. Rents:	\$192,175.22
2. Late Fees:	26,550.00
3. Interest Charges:	6,185.87
4. Liquidated Damanges:	39,431.67
5. Legal Fees:	8,653.83
Total	\$272,996.58

Inconforme, la Sra. Rodríguez presentó una moción de reconsideración, que fue resuelta en su contra el 19 de mayo de 2017. Aun insatisfecha, la apelante presentó el recurso que nos ocupa y señaló que el Tribunal de Primera Instancia cometió los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia sumaria sin dar oportunidad a la parte apelante a presentar su prueba testifical y documental sobre las controversias estipuladas entre las partes y reconocidas por el propio Tribunal de Instancia.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al interpretar de forma incorrecta las estipulaciones que establecieron las partes por su orden.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al negarle a la parte apelante su día de juicio, completar su descubrimiento de prueba y presentar prueba de forma plena para poner al tribunal en mejor posición para hacer las determinaciones de hecho y derecho conforme a la totalidad y preponderancia de la prueba.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no hacer determinaciones de hecho y derecho sobre la onerosidad y desproporción de las cláusulas penales de los contratos en controversia y el enriquecimiento injusto que ello provoca.

A. Teoría General de los Contratos

Como es sabido, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Artículo 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. Aquellas obligaciones que nacen de un contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor del mismo. Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994.

Los requisitos de todo contrato en nuestra jurisdicción son el consentimiento, el objeto y la causa. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391. La existencia o no de estos elementos se determina al momento en que se perfecciona el contrato. Según el Artículo 1206 del referido cuerpo legal, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio. 31 LPRA sec. 3371. Debido a que en nuestra jurisdicción rige el principio de la libertad de contratación, "los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público". Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 850 (1991). En el ámbito de las obligaciones y contratos, es doctrina fundamental que cuando los términos de un contrato son claros, y no dejan lugar a

dudas sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Artículo 1233 del Código Civil de Puerto Rico., 31 LPRA sec. 3471; *Rivera v. Rivera*, 168 DPR 193, 212 (2006); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 289 (2001); *Marcial v. Tomé*, 144 DPR 522, 536 (1997). Es decir, los términos de un contrato se reputan claros “cuando 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”. *S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED*, 176 DPR 372, 387 (2009).

Una vez establecidas las cláusulas y condiciones del acuerdo, se entenderá perfeccionado el contrato por el consentimiento entre las partes y desde ese momento cada una de ellas vendrá obligada no sólo a cumplir con lo expresamente pactado, sino también con 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; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 772 (2001). Esa obligación de cumplir con lo pactado se fundamenta en el principio de la buena fe, el cual exige no defraudar la confianza que otro ha puesto en una promesa o conducta. *Unisys v. Ramallo Brothers*, supra. Los contratos, más allá de ser la expresión de la autonomía y libertad de la persona, son también instrumentos de justicia distributiva y de interés social. El ordenamiento le brinda protección de ley a estas obligaciones que nacen de la voluntad de sus contratantes, pero exige una causa que asegure la justicia social trascendente como requisito para justificar su exigibilidad y respaldo estatal. Es por ello que los tribunales poseen la facultad modificadora para intervenir con los contratos cuya causa irracional

lacera la buena fe contractual. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008).

Por otro lado, nuestro ordenamiento jurídico también admite que las partes incluyan cláusulas penales en sus contratos. Nuestro Código Civil no define específicamente lo que constituye una cláusula penal. No obstante, según la jurisprudencia y la doctrina, se ha definido dicha cláusula como "una convención accesoria a una obligación principal mediante la cual se promete realizar una prestación, generalmente pecuniaria, para el caso en que una de las partes no cumpla o cumpla mal o irregularmente lo prometido". J. R. Vélez Torres, *Derecho de obligaciones* op. cit. págs. 297-98. Se han destacado dos funciones de la cláusula penal: (1) asegurar el cumplimiento de una obligación y (2) evaluar por anticipado los perjuicios que habría de ocasionar al acreedor el incumplimiento de la obligación. *Cooperativa de Ahorro y Crédito Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 DPR 169 (2011); *R.C. Leasing Corp. v. Williams Int. Ltd.*, 103 DPR 163 (1974). La capacidad de preestimar los daños en sustitución del método convencional y supletorio que fija la acción resolutoria del artículo 1077 del Código Civil, *supra*, en donde se exige probar los daños, la provee el propio artículo 1106 del Código Civil, *supra*, sec. 3131, al prescribir que la pena sustituirá la indemnización de daños. *Levitt and Sons of Puerto Rico v. Hernández Denton*, 105 DPR 184, 192 (1976). En otras palabras, el convenio de una cláusula penal redundante en la ausencia de tener que probar los daños que sufrió el acreedor por el incumplimiento de la obligación. *C.M. Finance Corp. v. Cooley*, 103 DPR 6, 9-10 (1974). Esta cualidad anticipatoria de la cláusula penal y su naturaleza *in terrorem* tiene un límite impuesto por el artículo 1108 del Código Civil, *supra*, Sec. 3133, que faculta al tribunal a modificar

equitativamente la pena cuando la obligación haya sido satisfecha en parte o irregularmente. *Levitt and Sons of Puerto Rico*, supra, pág. 193. Este tipo de cláusula cumple un fin coercitivo y punitivo, por el elemento de coerción y amenaza que apremia y conmina al deudor para que cumpla su obligación. *Jack's Beach Resort, Inc. v. Cía Turismo*, 112 DPR 344, 349 (1982); *R.C. Leasing Corp. v. Williams Int, LTD*, 103 DPR 163, 168 (1974). Por su carácter punitivo o sancionador, el alcance de una cláusula penal debe ser interpretado restrictivamente. *WRG Props, Inc. v. Santana*, 116 DPR 127, 137-38 (1985).

La facultad moderadora de los tribunales se fundamenta en la necesidad de crear un remedio en equidad contra el rigor o la excesiva onerosidad de las cláusulas penales. *BPPR v. Talavera*, supra. Incluso, el remedio en equidad del art. 1108, supra, faculta al tribunal, como parte de la amplitud de remedios, a limitar el derecho inherente de una parte a resolver una obligación con cláusula penal. **También le permite moderar la pena cuando surja una evidente desproporción o irrazonabilidad entre la infracción del contrato y la pena convencional.** *WRC Props. Inc. v. Santana*, supra; *Gil v. C.R.U.V.*, 109 DPR 551, 554-55 (1980).

Sin embargo, la facultad moderadora de los tribunales debe usarse sólo con gran cautela y justificación, pues la acción de limitar la autonomía de la voluntad de los contratantes debe ejercerse únicamente en circunstancias extraordinarias. *Jack's Beach Resort v. Cía Turismo*, supra. Procede modificar una cláusula penal solo cuando se demuestre que existe una desproporción evidente entre la penalidad prestada en la cláusula y la intensidad del perjuicio que se cause a la otra parte contratante por el incumplimiento de la obligación principal. Los esfuerzos del tribunal deberán "dirigirse a

una adecuación que sin eliminar el carácter penal de la cláusula, reduzca la pena a una más justa proporción al grado de culpa y la dimensión del perjuicio ocasionado.” *Jack’s Beach Resort*, supra.

B. Contrato de arrendamiento

Asimismo, nuestro Código Civil establece que mediante el contrato de arrendamiento, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa, bien puede ser un bien inmueble, por tiempo determinado y precio cierto. Artículo 1433 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4012. El arrendador está obligado: (1) a entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato, (2) a hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias con el fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada, (3) a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato, (4) a suscribir y entregar al arrendatario un recibo por cada pago hecho por éste. Artículo 1444 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4051. Por su parte, el arrendatario se obliga a: (1) pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos, (2) usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra, (3) pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato. Artículo 1445 del Código Civil, LPRA sec. 4052.

C. Las estipulaciones

Las estipulaciones son admisiones judiciales que implican un desistimiento formal de cualquier contención contraria a ellas. *Mun. de San Juan v. Prof. Research*, 171 DPR 219, 238 (2007); *P.R. Glass Corp. v. Tribunal Superior*, 103 DPR 223, 231 (1975). Estas son favorecidas en nuestro ordenamiento porque eliminan desacuerdos, y de esa forma, facilitan y simplifican la solución de

las controversias jurídicas. *Díaz Ayala et al. v. ELA*, 153 DPR 675, 693 (2001). Por ello, las estipulaciones son herramientas esenciales en las etapas iniciales del proceso judicial y su uso es promovido por las Reglas de Procedimiento Civil.

El Tribunal Supremo señala que en nuestra jurisdicción se han reconocido tres clases de estipulaciones: (1) las que constituyen admisiones de hechos y dispensan del requisito de probarlos; (2) las que reconocen derechos y tienen el alcance de una adjudicación; y (3) las que proponen determinado curso de acción, como por ejemplo, que se celebre una conferencia con antelación al juicio, que se someta una cuestión a un comisionado especial, o para que se admitan determinadas pruebas. *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431 (2012)

La primera clase, trata sobre las estipulaciones de hechos. Estas tienen el efecto de dispensar el requisito de probar tales hechos. Es decir, cuando se admite o estipula un hecho, la parte está relevada de probarlo. La estipulación de un hecho, como regla general, constituye una admisión sobre su veracidad y obliga tanto al tribunal como a las partes. *Id.* a la págs. 430 y 440. La segunda clase, tiene el efecto de poner fin a un pleito o a un incidente dentro de este. En ese tipo de estipulación se obliga a las partes y tiene el efecto de cosa juzgada. Incluso, esa clase de estipulación podría catalogarse como un contrato de transacción si cumple con los requisitos de ese tipo de contrato. Ello, porque no toda estipulación implica necesariamente la existencia de un contrato de transacción. *Id.* a la pág. 440. Por último, la tercera clase de estipulación es la que trata sobre materias procesales, como por ejemplo, la forma y manera de tomar deposiciones, así como la modificación del procedimiento para cualquier otro mecanismo de descubrimiento de

prueba, la admisión de determinada prueba, y la autenticación de cierta evidencia conforme dispone la Regla 901 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 901.Id.

Por lo tanto, al tener las estipulaciones distintos efectos y propósitos, las partes deben establecer con claridad su alcance. Como surge de lo antes citado, la estipulación de un hecho, contrario a la estipulación sobre la autenticación de evidencia, implica el relevo de prueba de ese hecho, por tal razón, los tribunales no debemos dar un hecho por estipulado si ello no surge claramente de lo acordado por las partes.

D. Ley del caso

La ley del caso son todas aquellas cuestiones consideradas y adjudicadas por un tribunal y que generalmente obligan tanto al tribunal inferior, como al que las dictó, si el caso vuelve ante su consideración. H. A. Sánchez Martínez, *Derecho Procesal Apelativo*, San Juan, Lexis-Nexis de Puerto Rico, 2001, sec. 3803, pág. 628. Son los derechos y obligaciones adjudicados en el ámbito judicial mediante sentencia firme. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 606 (2000). La doctrina de la ley del caso le brinda a esos derechos y obligaciones finalidad y certeza. *Id.*, pág. 607.

Las determinaciones que hace el tribunal apelativo obligan al Tribunal de Primera Instancia y al tribunal que las dictó, si el caso vuelve ante su consideración. *Félix v. Las Haciendas*, 165 DPR 832, 843 (2005). El autor Sánchez Martínez opina lo siguiente en cuanto a la aplicación de la ley del caso:

“...lo deseable es que las controversias sometidas, litigadas y decididas ante el tribunal a quo sean respetadas por el mismo tribunal en etapas subsiguientes del mismo caso.” Sánchez Martínez, *op cit.*, pág. 629.

Salvo ciertas excepciones, los planteamientos adjudicados por un foro judicial no se pueden reexaminar. *Félix v. Las Haciendas, supra*, pág. 843. Es decir, las determinaciones que hace un tribunal apelativo serán la ley del caso en todos los asuntos considerados y decididos en el mismo caso. *Félix v. Las Haciendas, supra*, pág. 843. Por lo tanto, una decisión emitida previamente por el Tribunal de Apelaciones no debe alterarse si no surge del récord que haya una variación en los hechos del caso o en el estado de derecho que impera en la situación particular. Sánchez Martínez, *op. cit.*, 629.

En situaciones excepcionales, el tribunal apelativo puede aplicar una norma de derecho distinta y resolver un caso de forma justa si entiende que sus determinaciones iniciales son erróneas y pueden causar una grave injusticia. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., supra*, pág. 608.

La doctrina de la ley del caso provee un proceso en el cual las partes pueden basar su proceder en el pleito sobre unas directrices judiciales confiables y certeras. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., supra*, pág. 608.

III

La Sra. Rodríguez sostiene que el Tribunal de Primera Instancia erró al dictar sentencia sumaria y negarle su día en corte. No le asiste la razón. Surge del trámite previamente reseñado que otro panel del Tribunal de Apelaciones en el caso KLCE201501915 entró en los méritos del caso y expidió el auto discrecional. En dicho recurso, DDR impugnó la resolución emitida por el foro primario mediante la que denegó la solicitud de sentencia sumaria. Así pues, mediante la Sentencia emitida el 29 de enero de 2016 esta segunda instancia judicial revocó la determinación recurrida y concluyó que las partes estipularon los hechos materiales del caso y que el

tribunal primario estaba en posición de resolver el caso por la vía sumaria. Asimismo, al pasar juicio sobre la procedencia de dirimir el caso por la vía sumaria, el tribunal de apelaciones determinó que “la Sra. Rodríguez no acompañó documento alguno que demostrara la existencia de hechos materiales en controversia”. La precitada Sentencia fue notificada el 11 de febrero de 2016 y la misma es final y firme, por lo que constituye la ley del caso en cuanto a ese asunto. En ese sentido, la parte apelante no puede relitigar ante este foro una controversia que ya fue adjudicada por este Tribunal de Apelaciones con finalidad.

A su vez, la Sra. Rodríguez cuestiona la interpretación que el foro primario le dio a las estipulaciones de las partes plasmadas en la “Moción Conjunta en Cumplimiento de Orden Sometiendo Estipulaciones de Partes”. Sin embargo, de la referida moción conjunta claramente se desprende que las partes estipularon las cantidades adeudadas por concepto de cánones de arrendamiento, los cargos y penalidades, la cuantía monetaria de las rentas futuras acumuladas, la cuantía de intereses y la cuantía de los daños, gastos y honorarios. Como vimos, cuando una parte estipula un hecho tiene el efecto de dispensar el requisito de probarlos, se trata de un aforismo elemental conocido como “admisión de parte, relevo de prueba”. En ese sentido, la Sra. Rodríguez no puede actuar en contra de sus propios actos, ya que al suscribir la moción en conjunto en la que estipuló los hechos medulares del caso, desistió formalmente de cualquier contención en cuanto a esos hechos.

Por otro lado, la Sra. Rodríguez ataca la validez del contrato. La parte apelante incorrectamente sostiene que el Tribunal de Primera Instancia mediante la Sentencia Parcial desestimó únicamente la reclamación de daños y perjuicios al amparo del

Artículo 1802. De una lectura de la Sentencia Sumaria Parcial del 1 de mayo de 2015 se desprende que el Tribunal de Primera Instancia examinó los contratos de arrendamiento y concluyó que entre las partes se suscribió un “contrato válido y vinculante”. Dicha Sentencia es hoy final, firme e inapelable. En ese sentido, la parte apelante se encuentra impedida de impugnar nuevamente la validez de los contratos de arrendamiento.

Así pues, queda por discutir si la cláusula penal y la cuantía por los daños concedidos resulta desproporcionada y onerosa para la parte apelante. Nos compete dilucidar si procede la modificación de las cuantías concedidas por los daños contractuales. Surge del expediente apelativo que en la moción de reconsideración la Sra. Rodríguez sostuvo que realizó pagos bajo el contrato de arrendamiento, y señaló lo siguiente: “[d]e hecho, existen pagos por adelantado en manos de la demandante”. Por primera vez, en el escrito de apelación la parte apelante adujo que durante la vista argumentativa sobre la moción de reconsideración se argumentó ante el foro primario que había realizado pagos ascendentes a la cantidad de \$22,268.75. Sin embargo, no presentó prueba para acreditar dichos pagos. A su vez, no podemos perder de vista que la Sra. Rodríguez admitió, mediante la moción conjunta, las cantidades adeudadas por concepto de los daños contractuales. Sabido es que los tribunales como remedio en equidad podemos modificar o moderar equitativamente la cuantía pactada en una cláusula penal “cuando la obligación principal hubiera sido en parte o irregularmente cumplida”. Según surge de los hechos, DDR y la Sra. Rodríguez suscribieron tres contratos de arrendamiento para la operación de un negocio denominado “Yogot Frutti” en los centros comerciales Plaza Fajardo, Plaza Walmart y Plaza del Oeste. Los

referidos contratos tenían una duración de 5 años, los cuales vencían el 30 de septiembre de 2018. No obstante, la Sra. Rodríguez nunca operó los locales arrendados y no pudo acreditar que hubiese realizado pagos por concepto de cánones de arrendamiento. En ese sentido, no existe prueba de que la Sra. Rodríguez haya satisfecho en parte o irregularmente la obligación pactada, por lo que este foro no tiene autoridad ni justificación para limitar la autonomía de la voluntad de los contratantes y modificar las cuantías pactadas por las partes en la cláusula penal contratada.

IV

Por los fundamentos discutidos, se confirma la Sentencia apelada.

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