

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

GLOBAL TURN KEY  
SERVICES, INC.

Apelante

v.

BENJAMÍN SOTO &  
ASOCIADOS

Apelado

KLAN201701335

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Arecibo

Caso Núm.:  
C AC2009-1412

Sobre:  
Incumplimiento de  
Contrato y Daños y  
Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Adames Soto.

Brignoni Mártir, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de mayo de 2019.

Comparece Global Turn Key Services, Inc., (Global, GTKS o la apelante) mediante el recurso de Apelación de título. Nos solicita que revoquemos la sentencia emitida, el 14 de junio de 2017 y notificada el 16 del mismo mes y año, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Arecibo (“TPI” o foro primario). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró sin lugar la demanda por incumplimiento de contrato y daños contractuales presentada por el apelante contra Benjamín Soto & Asociados, BSA, Inc., y otros. Asimismo, declaró No Ha Lugar la reconvención presentada por este último contra la parte apelante.

Luego de examinado el recurso presentado ante nuestra consideración, confirmamos el dictamen apelado.

**I**

El 20 de mayo de 2009, Global presentó una demanda por incumplimiento contractual y daños y perjuicios en contra de Benjamín Soto & Associates, BSA, Inc., Benjamín Soto González, su

esposa María del Carmen González y contra la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (Sr. Benjamín Soto, BSA o el apelado). En la referida demanda, Global sostuvo que suscribió un contrato de arrendamiento para arrendar el segundo piso del edificio Benjamín Soto Professional Services (el edificio), el cual era propiedad de la parte apelada. Adujo que mediante el referido contrato las partes pactaron una opción de compra sobre la mencionada propiedad.

Entre otras alegaciones, la parte apelante señaló en la demanda que comenzó trámites para obtener financiamiento para poder comprar el inmueble en controversia, no obstante, surgieron diferencias entre las partes en cuanto a la interpretación de la cláusula del contrato que regulaba lo relacionado al financiamiento. Sin embargo, este desacuerdo entre las partes concluyó tras Global presentar anteriormente ante el TPI una demanda de consignación de cánones de arrendamiento la cual culminó en un acuerdo de transacción entre las partes sobre el cual el foro primario dictó Sentencia el 5 de junio de 2008, en el caso CAC 2006-2700. Como parte de dicha **transacción judicial** las partes acordaron que Global buscaría financiamiento libremente con cualquier institución financiera para adquirir la propiedad y que pagaría la suma de \$50,000.00 por concepto de renta atrasada; \$30,000.00 por concepto de mantenimiento y que a partir de febrero de 2008 Global pagaría a BSA \$10,000.00 mensuales de renta **hasta que se materializara la compraventa**. La Sentencia de 5 de junio de 2008 no fue apelada por ninguna de las partes y a la fecha de la presentación de la demanda de incumplimiento de contrato el 20 de mayo de 2009, ya había advenido a ser una sentencia final y firme.

Así las cosas, Global adujo en la demanda por incumplimiento contractual y daños y perjuicios que Soto incumplió dicho acuerdo transaccional entre las partes; que le impidió la entrada al edificio e

incurrió en una serie de actuaciones que impulsaron a Global a tener que abandonar la propiedad arrendada y optar por la resolución del contrato. Sostuvo también que se vio obligado a dejar en la propiedad mejoras que le había hecho al inmueble en lo cual había invertido una suma de dinero considerable.<sup>1</sup>

Por su parte, el 14 de agosto de 2009, la parte apelada presentó su *Contestación a la Demanda y Reconvención*. En su reconvención, adujo que Global incumplió con los cánones de arrendamiento, mudó las operaciones del inmueble y en el proceso causó daños al mismo. Alegó, además, que Global incumplió con el acuerdo de compraventa pactado mediante contrato de transacción entre las partes y que sufrió daños y angustias mentales.

Posteriormente, ambas partes presentaron mociones para que el TPI dictara sentencia sumaria lo cual fue denegado. A tales efectos, el foro primario emitió una *Resolución*, el 24 de junio de 2013, en la cual consignó los hechos que estimaba probados y los que estaban en controversia.

Tras múltiples trámites procesales, el juicio en su fondo se celebró los días 27 al 29 de enero de 2014, del 3 al 6 de febrero de 2014, del 12 al 14 de agosto de 2014, 29 y 30 de octubre de 2014, del 4 al 7 de mayo de 2015, 23 y 24 de junio de 2015, 19 de enero de 2016 y 26 de enero de 2016.

Así las cosas, el TPI emitió una Sentencia, notificada el 16 de junio de 2017, en la cual consignó las determinaciones de hechos que a continuación resumimos:

---

<sup>1</sup> El 9 de diciembre de 2009 Global había presentado además, demanda de interdicto posesorio contra BSA en la que adujo que BSA había violentado su derecho al uso pacífico de la propiedad. Mediante Sentencia emitida el 30 de diciembre de 2008 en el caso Civil Núm. CPE-2008-0444 el foro primario adjudicó a favor de Global la demanda de interdicto posesorio. Allí concluyó que BSA perturbó en su posesión a Global y ordenó que se le reestableciera en su posesión de la propiedad. Dicha sentencia no fue apelada. Asimismo, el 10 de febrero de 2009 el TPI emitió Resolución en el caso Civil Núm. CPE-2008-0444 en la que encontró incurso en desacato civil al Sr. Benjamín Soto González por haber incumplido la Sentencia emitida el 30 de diciembre de 2008 al inquietar y perturbar a Global en su posesión. No se interpuso ningún recurso para revisar dicha Resolución sobre desacato emitida en el caso Civil Núm. CPE-2008-0444.

[...]

4. El Sr. Gustavo Franco y el Sr. Benjamín Soto comenzaron negociaciones encaminadas a alquilar el segundo piso del edificio BSA. Hablaron además acerca de una opción de compra para la adquisición de tal inmueble.
5. El 27 de mayo de 2004, el Sr. Franco le remitió a Benjamín Soto & Associates y al Sr. Soto una carta que tiene como referencia Letter of Intent to lease with option to buy. La misma se identifica con el membrete de Global y tiene como propósito formalizar la intención de Global de alquilar la propiedad con opción a compra. La carta de intención especifica las condiciones propuestas por Global para efectuar el negocio jurídico: (1) el alquiler sería con opción a compra; (2) la Propiedad tenía una cabida aproximada de 6,300 pies cuadrados; (3) el cánón de arrendamiento sería de 1.66 por pie cuadrado por mes; (4) el precio de venta estaría atado a la opción de comprar.
6. El Sr. Soto le entregó al Sr. Franco un borrador de contrato en formato digital. Luego de algunos cambios realizados por el Sr. Franco, el 23 de julio de 2004 el Sr. Soto, la Sra. González y el Sr. Gustavo Franco, en representación de GTKS suscribieron un contrato de arrendamiento sobre el segundo piso del edificio BSA. Entre otras cosas, las partes acordaron que la renta se compondría de dos partidas principales, siendo éstas la renta base de \$10,000.00 y la renta adicional que comprendería el costo prorrateado del mantenimiento del edificio, esto es el 25% del total de gastos de mantenimiento del edificio. En adición a las antes mencionadas partidas, GTKS pagaría \$1.00 por pie cuadrado al año por el uso del generador de emergencia.
7. El término del contrato sería de cinco (5) años, prorrogable a dos términos adicionales de tres (3) años cada término.
8. El contrato de opción suscrito por las partes, en su cláusula 53, contiene una cláusula de opción de compra [...]
9. Para GTKS la adquisición de la Propiedad representaba una Inversión de Capital.

[...]

12. GTKS entró en posesión del segundo piso del edificio BSA. Éstos recibieron de parte del Sr. Soto un espacio vacío sin ningún tipo de construcción interna. La propiedad alquilada incluía: (a) piso en concreto, (b) 4 paredes en concreto, terminadas, (c) plataforma en el techo para anclar el equipo de acondicionadores de aire, (d) Espacio separado para medidores de utilidades, (e) espacio para generadores de emergencia y (f) sistema de rociadores y conexiones con servicio de agua para mangueras contra incendio. En adición a los antes mencionado, el segundo

piso alquilado fue entregado a GTKS con dos baños terminados.

13. La Propiedad arrendada cuenta con tres vías de acceso. Estas son (a) por el ascensor, (b) por las escaleras cercanas al ascensor y (c) por las escaleras del patio posterior del edificio. Dicha Propiedad, además de los tres accesos, cuenta con una pared removible en la parte posterior del edificio, diseñada con el propósito de realizar las mudanzas de equipos grandes y pesados, esto con la ayuda de un montacargas.
14. GTKS podía realizar alteraciones o reparaciones en el inmueble arrendado, siempre y cuando se realicen utilizando las mejores prácticas para realizar tal alteración o reparación y se obtenga además el consentimiento escrito de arrendador antes de que se realice cualquier cambio estructural. GTKS podía instalar accesorios de negocio y otros equipos sin el consentimiento del Sr. Soto. Tales instalaciones no podían construirse para hacerse formar parte del inmueble, independientemente de la forma en que estuviesen adheridos al mismo. Todas las alteraciones, mobiliarios y equipo que GTKS instalara o llevara a las facilidades arrendadas serían al riesgo del arrendatario. Al finalizar el arriendo, GTKS tendría el privilegio, pero no la obligación de remover todos o parte de tales alteraciones, mobiliarios o equipos excluyendo equipo de acondicionadores de aire, plomería o trabajos eléctricos. Si GTKS decidía abandonar tales alteraciones, mobiliario o equipo, el Sr. Soto pasaría a ser dueño de los mismos. Si durante la remoción de tales alteraciones, mobiliario o equipo se causaba daños a las facilidades como consecuencia de la remoción de tales alteraciones, mobiliarios o equipos, GTKS vendría obligado a reparar tales daños.
15. Global realizó alteraciones y mejoras en la propiedad arrendada. Éstos se encargaron del diseño de planos para las mejoras a realizar en la propiedad. Llevó subastas dirigidas a varios contratistas, incluyendo: arquitectos, electricistas, seguridad, plomería, aire acondicionado, trabajos en madera, terminaciones, entre otros. La construcción se completó en aproximadamente año y medio.
16. El Sr. Franco negoció personalmente los contratos de construcción de las mejoras de la propiedad. Antes de comenzar con tales mejoras, el Sr. Franco le mostró el diseño de las mismas al Sr. Soto y le solicitó su opinión como ingeniero. El Sr. Soto consintió a que GTKS modificara la entrada que daba hacia la oficina de GTKS. Durante la construcción, el Sr. Soto visitó en varias ocasiones los trabajos en progreso.
17. El Sr. Soto permitió y autorizó a GTKS a hacer las mejoras en la propiedad.

18.Las mejoras realizadas incluyeron pisos en losa, particiones interiores en “gypsum board” y cristal. Puertas interiores en madera, trabajos en madera, sistema de alarmas, iluminación, cocina, baños, trabajos eléctricos, “blinds”, acondicionadores de aire, entre otros.

19.Todas las mejoras realizadas son removibles. Solo algunas podrían ser reutilizadas.

[...]

24.El Sr. Soto sometió el edificio BSA al Régimen de Propiedad Horizontal el 20 de noviembre de 2005, mediante la Escritura Pública número 10 ante el Notario Angel M. Bonnet Rosario.

[...]

28.Luego de otorgada la Escritura sobre Régimen de Propiedad Horizontal, GTKS comenzó a hacer gestiones y acercamientos con bancos privados para el financiamiento de la propiedad.

29.Para diciembre de 2005 Banco Santander de Puerto Rico otorgó una pre-aprobación de préstamo hipotecario por la cantidad de \$1,070,000. Tal pre-aprobación tenía un interés al 7.80% fijo, tenía gastos de comisión de ½% del 1% del dinero nuevo, contenía penalidad de prepago y requería de un pagaré hipotecario sobre la propiedad a ser adquirida y la garantía personal del Sr. Gustavo Franco, John Hughes, Alfred Thompson y sus respectivas esposas. GTKS no aceptó la propuesta del banco.

30.En Febrero de 2006 mediante carta, Doral Bank le informó a GTKS los posibles términos y condiciones a los que estaría sujeto un préstamo de la naturaleza requerida por GTKS. Tal documento hace constar que los términos y condiciones son solo para propósitos de discusión, y no constituyen una aprobación para la facilidad de crédito. Son solo las bases por las que el Banco estaría dispuesto a considerar la transacción. No se concretó transacción alguna entre Doral Bank y GTKS.

31.No existe ninguna otra gestión de financiamiento realizada por GTKS desde marzo de 2006 hasta el 1ro de diciembre de 2007.

32.GTKS presentó demanda contra el Sr. Soto el 3 de mayo de 2006 para consignar cánones de arrendamiento y reclamando incumplimiento de contrato. Por otro lado, el Sr. Soto presentó demanda de desahucio contra GTKS el 19 de junio de 2006. Ambos casos fueron consolidados.

33.Pese a que el edificio BSA fue sometido al Régimen de Propiedad Horizontal en noviembre de 2005, GTKS comenzó a consignar la cantidad \$5,000.00 de Renta Base, cantidad que el Sr. Soto no aceptó.

34. El Sr. John Hughes, vicepresidente de GTKS se comunicó con Wells Fargo Bank con referencia al financiamiento de la propiedad. El 1ro de diciembre de 2007, Wells Fargo le cursó una carta a GTKS en la cual les informaba sobre los términos y condiciones para un posible préstamo comercial. No se concretó transacción alguna entre Wells Fargo y GTKS.
35. Las partes llegaron a un acuerdo que puso fin a las controversias. El Sr. Soto acordó liberar a GTKS para que éstos pudiesen buscar financiamiento para la compra de la propiedad con cualquier entidad financiera. GTKS se comprometió a pagarle al Sr. Soto la cantidad de \$50,000 en concepto de renta base atrasada y la cantidad de \$30,000 en concepto de mantenimiento atrasado. La vista en la cual las partes llegaron a dicho acuerdo se celebró el 9 de enero de 2008. El Tribunal dictó sentencia a esos fines el 5 de junio de 2008.
36. GTKS se rehusó a pagar los ochenta mil dólares alegando que tal cantidad de dinero sería pagada al momento del cierre de la compraventa. El Tribunal de Apelaciones resolvió en el caso KLCE200901361 que procedía la ejecución de la sentencia contra GTKS. En octubre de 2011 el Sr. Soto pudo cobrar la cantidad de dinero adeudada por GTKS, entiéndase los ochenta mil dólares (\$80,000.00).
37. GTKS no volvió a realizar gestión alguna para el financiamiento de la propiedad hasta el 16 de julio de 2008. GTKS, por medio de la Sra. Dagmaris García, contadora de GTKS, envió a Doral Bank un paquete de información que incluía, entre otros, la data financiera de GTKS. No existe en el expediente documento alguno comunicándole a GTKS información alguna referente a la alegada gestión de crédito.
38. El 8 de diciembre de 2008 Banco Santander envió una carta al Sr. Gustavo Franco indicándole que habían declinado una solicitud de crédito para la propiedad.
39. Nuevamente el Sr. John Hughes se comunicó con el Banco Wells Fargo. El 10 de diciembre de 2008 Wells Fargo le cursó una carta a GTKS en la cual les informa sobre los términos y condiciones para un posible préstamo comercial. No se concretó transacción alguna entre Wells Fargo y GTKS.
40. A partir de febrero de 2008 GTKS se acordó que la renta base sería de diez mil dólares (10,000.00). GTKS pagaría toda aquella renta adicional, correspondiente a mantenimiento, que estuviese debidamente fundamentada.
41. El Sr. Soto notificaba las facturas de mantenimiento a GTKS enviándolas a la dirección PO Box 2125 Barceloneta, PR 00627. Dado el hecho de que la

correspondencia enviada a tal dirección no era reclamada, el Sr. Soto, o alguno de sus empleados, pasaban por debajo de la puerta de las oficinas de GTKS las facturas.

[...]

50. GTKS no pagó cantidad alguna en concepto de mantenimiento para los meses de octubre de 2008 a enero de 2009.

51. El último pago de Renta Base, por la cantidad de \$10,000.00 que hizo GTKS fue el correspondiente al mes de noviembre de 2008. Para el mes de diciembre de 2008 GTKS pagó \$967.74 de renta base. Para enero de 2008 GTKS pagó la cantidad de \$4,333.29. El Sr. Franco admitió que el último día en visitar el edificio arrendado fue el 31 de diciembre de 2008.

52. Entre los años 2007 y 2008 GTKS subarrendó parte de las facilidades a una compañía de ingeniería y a otra compañía de "Construction Management" sin haber obtenido permiso alguno del Sr. Benjamín Soto. Ninguna de las compañías subarrendatarias eran compañías matrices, subsidiarias o afiliadas de GTKS.

53. [...]

54. GTKS no proveyó en juicio evidencia escrita de haber notificado al Sr. Soto sobre tales subarriendos.

[...]

57. El 1 y 2 de diciembre de 2008, mientras empleados de Global movían unos archivos y cajas de sus oficinas, personal de BSA apagó el ascensor de la propiedad para impedir su uso. Del mismo modo, cerraron la puerta principal de entrada.

58. El 2 de diciembre de 2008, el Sr. Franco le envió una carta al Sr. Soto haciendo constar que las actuaciones de BSA impedían el libre uso de la Propiedad y le solicitó que desistiera de las mismas. En dicha carta, además, el Sr. Franco le informó al Sr. Soto que debido a problemas económicos, GTKS establecería una oficina más pequeña en New Jersey y otra en el municipio de Barceloneta. Según el Sr. Franco, éste hecho no afectaría los planes de adquirir la propiedad.

62. El 3 de diciembre de 2008, empleados de Global llegaron a la oficina y encontraron la puerta de la oficina con una cadena y un candado, por lo que no pudieron acceder a la misma. Tal cadena y candado fue puesta por el Sr. Antonio González Matías, empleado de seguridad de Benjamín Soto & Asociados.



63. Al encontrar la puerta encadenada, varios empleados de Global acudieron al Tribunal de Florida, acompañados del Lcdo. García Arregui para solicitar una Orden con el propósito de que se ordenase remover tal cadena y candado para poder entrar a las oficinas. El Tribunal de Florida emitió una Orden autorizando a GTKS a remover el candado y las cadenas. El Sr. Sergio Loran removió la cadena, los empleados de Global lograron acceso al edificio y comenzaron a realizar sus tareas.
64. Luego de remover las cadenas, la Sra. Susana Astacio, empleada de GTKS, salió a buscar almuerzo para los demás empleados de GTKS. Cuando regresó, el Sr. Loran, quien se desempeñaba como ingeniero, gerente de proyecto, supervisor de contabilidad, entre otras tareas, tuvo que ayudarla a entrar al edificio debido a que personal de BSA había cerrado la puerta de al frente del edificio BSA.
65. Posterior al suceso de las cadenas, el mismo 3 de diciembre de 2008, alguaciles del Tribunal de Manatí acudieron a las oficinas de GTKS, con orden emitida por el Tribunal de Florida. Los alguaciles ordenaron a los empleados a salir del edificio.
66. Luego del 3 de diciembre de 2008 GTKS continuó con la mudanza. El Sr. Loran manifestó que, con ayuda de un montacargas, removieron los equipos pesados por el acceso posterior que tiene el edificio.
67. El 4 de diciembre de 2008, esto es, dos días luego de que el Sr. Franco le enviara la carta al Sr. Soto, GTKS suscribió un contrato de arrendamiento sobre un espacio comercial en el edificio "Flommins" en el municipio de Barceloneta, esto con el fin de mover las operaciones de GTKS a tal edificio. El canon de arrendamiento de tal espacio sería \$2,500.00 mensuales.
68. Desde principios del mes de diciembre de 2008 GTKS mantenía sus operaciones en el edificio "Flommins".
69. El 9 de diciembre de 2008 GTKS presentó demanda de interdicto posesorio ante éste Tribunal. La vista evidenciaria se llevó a cabo los días 29 y 30 de diciembre de 2008. **El 30 de diciembre se declaró ha lugar tal demanda, encontrando que GTKS había sido molestada y perturbada en su derecho de posesión sobre el bien arrendado. Al momento de radicar dicha demanda, GTKS no había pagado la Renta Base correspondiente al mes de diciembre de 2008.**
70. Durante la mudanza, GTKS comenzó a remover unos paneles de cristal. Durante ese proceso, uno de los cristales se rompió y uno de los trabajadores sufrió una cortadura. El Sr. Soto, llamó a la Policía de Puerto Rico. Dos Policías junto al Sr. Soto fueron al área de la oficina de GTKS para corroborar tal suceso. El Sr. Soto manifestó

que se personó a las facilidades por entender que se trataba de una emergencia.

71. El Sr. Franco manifestó que debido a ese suceso del Cristal, decidieron dejar todos los cristales en la propiedad alquilada. Dejaron además, los trabajos en maderas, puertas de madera, pisos, divisiones de "gypsum board". GTKS si removió los controles remotos de los acondicionadores de aire y el "transfer switch".

72. GTKS acudió nuevamente al Tribunal, esta vez alegando que el Sr. Soto había violentado la Sentencia del caso de Interdicto Posesorio dictada el 30 de diciembre de 2008. El 10 de febrero de 2009, el Tribunal, declaró ha lugar la solicitud de desacato hecha por GTKS, encontrando al Sr. Soto incurso en desacato civil, imponiéndole el pago de una multa.

73. GTKS entregó las llaves del edificio al Sr. Soto el 12 de enero de 2009. En esta misma fecha, el Sr. Franco le envió una comunicación al Sr. Soto en la cual le informaba que de acuerdo a la sección 30, párrafo "c", página 13-14 del contrato de arrendamiento, estaba dándole notificación escrita de la terminación del alquiler de manera inmediata.

74.[...]

75. **GTKS nunca compró la propiedad al Sr. Benjamín Soto.**

76. A petición del Sr. Franco, el Lcdo. Vallecillo estuvo presente en la inspección de la Propiedad efectuada por Global y BSA el 12 de enero de 2009. El Lcdo. Vallecillo levantó un acta notarial con fecha de 12 de enero de 2009, con el propósito de hacer constar las condiciones de la Propiedad al momento de la inspección. El Lcdo. Vallecillo describe en el Acta Notarial que se "encendieron todas las lámparas y focos que habían en las distintas áreas y todas operaban". Describió además el Lcdo. Vallecillo que las oficinas se ven en buen estado y no observa señal de vandalismo o destrucción alguna.

77. Según los estados financieros de GTKS, éstos invirtieron aproximadamente \$538,144.00 en mejoras en la Propiedad. Ahora bien, tal partida incluye unas subpartidas de Iluminación y Trabajos Eléctricos, Acondicionadores de Aire y Baños y Cocinas. Las primeras dos partidas, según el contrato de arrendamiento, estaban excluidas de las mejoras que GTKS tendría derecho a remover de la Propiedad una vez finalizara el contrato. La partida de Iluminación y Trabajos Eléctricos totaliza \$90,560.00; la de Acondicionadores de aire \$56,451.00 y la de Baños y Cocinas \$23,497.00.

78. El CPA Pedro Morazzani, Perito de la parte demandante rindió un informe pericial que incluyó los renglones

reclamados por GTKS. El CPA Morazzani. Para efectos del cálculo de la amortización de las mejoras, realizó dos cálculos de amortización, a diez y a quince años.

79.[...]

Conforme a las anteriores determinaciones de hechos, el foro primario concluyó **que ambas partes incumplieron el contrato de arrendamiento con opción a compra, por lo cual ninguna estaba en posición de exigir las prestaciones a las cuales se había obligado cada parte.** Dictaminó, además, que la parte apelante no tenía derecho a ser indemnizado por las mejoras realizadas en la propiedad, ni a remover las mismas, puesto que el contrato le privaba de estos remedios si abandonaba la propiedad y en este caso así lo hizo. En consecuencia, el TPI declaró sin lugar la demanda presentada por la parte apelante, así como la reconvención presentada por la parte apelada.

Inconforme, el 3 de julio de 2017, la parte apelante presentó ante el foro primario una *Moción de Reconsideración y Solicitud de Determinaciones Adicionales*. El referido foro declaró sin lugar la moción de reconsideración el 24 de agosto de 2017.

Todavía inconforme, comparece ante nos la parte apelante y le imputa al foro apelado la comisión de los siguientes errores:

- A. ERRÓ EL TPI AL DICTAMINAR QUE GLOBAL NO TIENE NINGÚN REMEDIO EN LEY DISPONIBLE ANTE LAS ACTUACIONES ILÍCITAS DE SOTO. DE HABER INCUMPLIDO GLOBAL CON EL CONTRATO, LO CUAL SE NIEGA, PROCEDERÍA RESTARLE LAS SUMAS ADEUDADAS, SI ALGUNA, EN CONCEPTO DE CÁNONES DE ARRENDAMIENTO A LA CUANTÍA DE LOS DAÑOS SUFRIDOS POR GLOBAL, CONFORME LO RESUELTO EN ALVAREZ V. RIVERA 165 D.P.R. 1 (2005).
- B. ERRÓ EL TPI AL DICTAMINAR QUE GLOBAL INCUMPLIÓ CON EL PAGO DE LA RENTA BASE Y LA RENTA ADICIONAL.
- C. ERRÓ EL TPI AL DESESTIMAR LA DEMANDA FUNDAMENTÁNDOSE EN QUE GLOBAL SUPUESTAMENTE NO LE NOTIFICÓ A SOTO EL INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL.
- D. ERRÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE GLOBAL NO HIZO GESTIONES PARA OBTENER FINANCIAMIENTO PARA ADQUIRIR LA PROPIEDAD.

E. ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE GLOBAL INCUMPLIÓ CON EL PAGO DE LOS \$80,000.00 QUE DISPONE EL ACUERDO DE TRANSACCIÓN.

F. ERRÓ EL TPI AL NO APLICAR LO DISPUESTO EN LA REGLA 36.4 DE PROCEDIMIENTO CIVIL, EL MANDATO DE ESTE TRIBUNAL Y LA LEY DEL CASO.

G. ERRÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE GLOBAL ABANDONÓ LA PROPIEDAD HABIENDO SIDO JUZGADO ESE HECHO EN EL INTERDICTO POSESORIO A FAVOR DE GLOBAL.

Por su parte, el 5 de marzo de 2018, Soto compareció oportunamente ante nos mediante *Alegato de la Parte Apelada*.

## II

### **A. Teoría general de los contratos y la excepción del contrato incumplido**

Como es sabido, los contratos son negocios jurídicos bilaterales que constituyen una de las formas de obligación. Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992; *Amador Parrilla v. Concilio Iglesia Universal de Jesucristo*, 150 DPR 571, 581 (2000). En materia de obligaciones y contratos, es principio firmemente establecido que las partes contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que los mismos no sean contrarios a las leyes a la moral ni al orden público. Artículo 1207 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3372; *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 17 (2005).

Se ha reconocido reiteradamente que en Puerto Rico aplica el principio de la libertad de contratación. *Guadalupe Solís v. González Durieux*, 172 DPR 676, 683 (2007); *Álvarez de Choudens v. Rivera* 165 DPR 1, 17 (2005); *Arthur Young & Co. v. Vega III*, 136 DPR 157, 169 (1994). De acuerdo con este pilar, *las partes contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente*, siempre que éstas no sean contrarias a la ley, a la moral o al orden público. Código Civil de Puerto Rico, *supra*, sec. 3372 (Énfasis suplido). *Álvarez de Choudens v. Rivera, supra*, pág. 18. Esto posibilita que las partes puedan contratar cuando quieran,

como quieran y con quien quieran. J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil: Doctrina General del Contrato*, 3ra ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1988, T. II, Vol. I, pág. 5. El contrato tiene fuerza de ley entre las partes, por lo que se debe cumplir según lo pactado. Art. 1044 del Código Civil, *supra*, sec. 2994.

Existen diferentes clases de obligaciones por razón de vínculo. Entre ellas encontramos las unilaterales y las bilaterales. En las obligaciones unilaterales solamente una de las partes está obligada. Por el contrario, **en las bilaterales nacen dos obligaciones recíprocas, una de cada parte contratante.** J.R. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones, Curso de Derecho Civil*, 2da ed., revisada, aumentada y puesta al día por Migdalia Fraticelli Torres, Facultad de Derecho, Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1997, pág. 58 (Énfasis suplido).

Las obligaciones bilaterales tienen cinco efectos:

1. Exigen el necesario cumplimiento simultáneo de las prestaciones.
2. *Provocan la retención o abstención recíproca del cumplimiento mientras el otro obligado no cumpla la prestación que le corresponde.*
3. Hacen nacer la facultad de pedir la resolución del contrato.
4. Tienen la facultad de pedir el cumplimiento específico o la correspondiente indemnización en daños y perjuicios cuando no se ha recibido el pago correspondiente de la otra parte, pero se ha cumplido la propia o hay ánimo de cumplirla.
5. Las partes pueden pactar la resolución automática del contrato sin necesidad de pronunciamiento judicial. Vélez Torres, *supra*, pág. 61 (Énfasis suplido).

En ese sentido el Art. 1077 del Código Civil reconoce como implícita la facultad de resolver las obligaciones bilaterales recíprocas si uno de los obligados no cumple con lo que le incumbe. *Id.*, sec. 3052. Es decir, ante el incumplimiento de una obligación bilateral, esta disposición estatutaria establece una condición resolutoria que opera *ex proprio vigore*. *Álvarez de Choudens v. Rivera*, *supra*, pág. 20. El precitado Artículo dispone además que el perjudicado podrá exigir el cumplimiento específico de la obligación

o la resolución del contrato y, en ambas instancias el resarcimiento de los daños y el abono de los intereses. Igualmente, podrá reclamar la resolución del contrato aun cuando hubiese optado por el cumplimiento si este resulta imposible. *Id.*, sec. 3052. Ahora bien, solamente procede la resolución del contrato *cuando el cumplimiento parcial o defectuoso de una parte implique que la finalidad del contrato se vea frustrada. Álvarez de Choudens v. Rivera, supra*, págs. 19-20.

En la doctrina civilista, el principio de equidad conocido como *exceptio non adimpleti contractus*, provee una defensa que permite la *desestimación* de la acción de reclamación del pago pendiente en casos en los cuales existe un *incumplimiento esencial* de parte del reclamante que afecta sustancialmente la reciprocidad de las obligaciones. *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616, 630-631 (2000)

Así pues, la doctrina del contrato incumplido o *exceptio non adimpleti contractus* opera como excepción a la regla general sobre cumplimiento contractual y **aplica en el caso en que una de las partes haya cumplido su obligación de forma parcial o defectuosa, sin ajustarse a lo que disponía o exigía el vínculo obligatorio.** *Álvarez de Choudens v. Rivera, supra*, pág. 21. Esta excepción es una defensa que está disponible al demandado y es oponible al demandante que pretende exigir el cumplimiento de una obligación a pesar de que él ha incumplido de manera parcial o defectuosa su prestación. *Id.* Expresó nuestro Tribunal Supremo que “[e]l efecto o consecuencia primordial de la aplicación de la excepción es que el demandado no estará obligado a cumplir con su parte hasta tanto el demandante cumpla con su prestación totalmente o libre de defectos.” *Id.*

### **B. El Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Opción a Compra**

El Art. 1433 de nuestro Código Civil, 31 LPRA sec. 4012 establece que el contrato de arrendamiento de cosas es aquel donde una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por un tiempo determinación y precio cierto. En este tipo de contrato, el arrendador está obligado, entre otras cosas, a entregar la cosa objeto del contrato y a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato. Véase, Art. 1444 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4051. Por otro lado, el arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos. Véase, Art. 1445 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4052. Ahora bien, la falta de pago en el precio convenido sobre el arrendamiento es una de las razones enunciadas en nuestro Código Civil para que el arrendador pueda incoar una acción de desahucio contra el arrendatario. Véase, Art. 1459 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4066.

El contrato de opción a compra no está regulado de forma explícita por el Código Civil de Puerto Rico, pero el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido su validez. Se trata de un negocio consensual preparatorio, mediante el cual una parte le concede a otra parte, por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad de decidir respecto a la celebración de otro contrato principal. *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Baez*, 174 DPR 716, 724 (2008); *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 722 (2001).

Un aspecto neurálgico de dicho contrato es que la opción tiene que ejercitarse dentro de un plazo definido. *Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador*, 123 DPR 571, 583 (1989). Si se renuncia dicho derecho de opción o no se ejercita durante el término concedido, queda extinguido el derecho. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 249 (2002). Es importante destacar que el optatario viene obligado a no frustrar la facultad que le asiste el optante

mientras el plazo para ejercer el derecho de opción está vigente. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, *supra*, pag.250.

Por otro lado, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha aceptado la tesis que predomina en la doctrina española relacionado a esta figura jurídica; y ha adoptado los requisitos esenciales que debe poseer un contrato de opción de compra en dicha doctrina. Estos son: "1ro. Concesión por una parte a la otra de la facultad de decidir sobre la celebración o no del contrato principal, sin obligación alguna de ésta (la prima, en su caso, es elemento accidental). 2. Concesión de modo exclusivo. 3. **Por plazo cierto**. 4. Sin otra condición que el propio juicio del optante." *Rosa Valentín v. Vázquez Lozada*, 103 DPR 796 (1975). Como podemos observar, para que advenga a la vida jurídica un contrato de opción de compra, el mismo debe cumplir con los requisitos mínimos esenciales previamente vertidos y reconocidos por nuestro Tribunal Supremo.

Por otro lado, dichos requisitos mínimos esenciales no son irreconciliables con los principios generales de las obligaciones y los contratos, que son extendidos a los contratos de opción de compra *Rosa Valentín v. Vázquez Lozada*, *supra*; *Pérez v. Sampedro*, 86 DPR 526 (1962). Esto significa que no se soslaya el principio de libertad de contratación y las partes pueden pactar las cláusulas y condiciones que determinen, siempre que no contravengan las leyes, la moral ni el orden público. 31 LPRA sec. 3372. Por consiguiente, el derecho de opción de compra puede estar supeditado al cumplimiento de ciertas condiciones. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, *supra*; y "el alcance de la opción aludida no se puede fijar sin tomar en cuenta el contenido específico que en el contrato se le imparte" *Zeta Enterprises, Inc., v. E.L.A.*, 145 DPR 1, (1998).



### **C. El Contrato de Transacción**

El contrato de transacción está regulado por el artículo 1709 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRR secc. 4821. Dicho artículo dispone que el contrato de transacción es un negocio jurídico mediante el cual las partes, dando, prometiendo o reteniendo cada una alguna cosa, evitan un pleito o ponen fin a uno ya comenzado. Al tratarse de un contrato, les aplica las normas generales de interpretación de los contratos. De este modo, si los términos de la transacción son claros y no dejan dudas sobre la intención de las partes, se les dará a sus cláusulas el sentido literal que de ellas se desprenda. Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRR secc. 3471.

El consentimiento de los contratantes se manifiesta por el acuerdo consensual entre ellos para poner fin al litigio. El objeto es poner fin a la controversia y su causa consiste en las recíprocas concesiones de las partes, pues si bien tiene el propósito de hacer desaparecer un conflicto pendiente, se diferencia de otras figuras contractuales que tienen la misma finalidad, en que ello se logra mediante renunciaciones mutuas. *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S. E.*, 137 DPR 860, 871 (1995); *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, 121 DPR 503, 512-513 (1988).

A los contratos de transacción le son aplicables las reglas generales sobre la interpretación de los contratos, mientras éstas no sean incompatibles con las normas que lo regulan. *Negrón Rivera y Bonilla, Ex parte*, 120 DPR 61, 74-75 (1987); *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, *supra*, pág. 516. Por su naturaleza, el contrato de transacción debe interpretarse restrictivamente para limitar la transacción a los objetos expresamente determinados, o que, por inducción necesaria de sus palabras, deben reputarse incluidos. *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, *supra*, pág. 514.

Existen dos clases de contratos de transacción: el judicial y el extrajudicial. El contrato de transacción judicial es aquel en el cual las partes acuerdan una transacción luego de haber comenzado el pleito judicial, y solicitan incorporar el acuerdo al proceso en curso, terminando de esta forma el pleito en cuestión. *Monteagudo Pérez v. E.L.A.*, 172 DPR 12, 18 (2007). En estos casos, se puede exigir el cumplimiento con lo estipulado de la misma forma en que se exigiría la ejecución de una sentencia, pues el contrato tiene para las partes la misma fuerza que una sentencia firme. *Neca Mortg. Corp. v. A & W Dev. S.E.*, *supra*, págs. 871-872; *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, *supra*, págs. 516-517; *Canino v. Santiago Bellaflores, Inc.*, 78 DPR 778, 780-781 (1955). La intervención de un tribunal en estos casos está limitada a valorar la validez del contrato de transacción, es decir, estimar su falta de causa, si ha sido otorgado mediando dolo, error, violencia, intimidación, falsedad de los documentos o si éste es contrario a la moral u orden público. *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, *supra*, págs. 511-514.

Como ya mencionamos, el Artículo 1715 del Código Civil 31 LPRA sec. 4827, sostiene que “[l]a transacción tiene para las partes la autoridad de cosa juzgada”. Por lo tanto, “las partes tienen que considerar los puntos ahí discutidos como definitivamente resueltos, y no pueden volver nuevamente sobre estos. De no ser así ‘perdería la transacción su razón de ser y existir’.” *Citibank v. Dependable Ins. Co. Inc.*, *supra*, pág. 516.

### **C. Estándar de revisión judicial**

Dispone la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, que no se dejarán sin efecto las determinaciones de hechos del tribunal de primera salvo que “sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos”. A los foros apelativos no nos corresponde alterar infundadamente las

determinaciones de hechos que formule el foro juzgador “luego de admitir y aquilatar la prueba presentada durante el juicio”, ni podemos, a base de un examen del expediente del caso, “descartar y sustituir las determinaciones tajantes y ponderadas del foro de instancia” por nuestras propias apreciaciones. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 65-66 (2009). No debemos intervenir con las adjudicaciones de credibilidad ni con las determinaciones de hechos efectuadas por dicho foro a menos que éste incurra en “error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad”. *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 444 (2012).

Mediante esta norma de deferencia, se impone respeto a la evaluación que hace el foro primario al aquilatar la credibilidad de un testigo pues es dicho foro quien está en mejor posición para hacerlo. *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet*, 177 DPR 967, 987 (2010). Es ese tribunal quien tiene “la oportunidad de oír y ver el comportamiento del testigo”. *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 142 (2013). Puede, así, apreciar el demeanor de cada declarante. *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 659 (2006). Los foros apelativos tenemos ante nos expedientes “mudos e inexpresivos”. *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet*, supra. Ante ello, es el foro primario quien debe adjudicar los conflictos de prueba. *S. L. G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009).

Claro está, la norma de deferencia no es absoluta ya que, si la apreciación de la prueba del foro primario fue errada, no tiene inmunidad ante el ejercicio de nuestra función revisora. *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, 113 DPR 357, 365 (1982). Será meritoria nuestra intervención cuando su apreciación de la prueba “no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba”. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 777 (2011). Intervendremos con dicha valoración si una evaluación integral de toda la prueba testifical provoca en

nosotros una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que perturbe nuestro sentido básico de justicia. *Rivera Menéndez v. Action Service*, supra, pág. 444. También intervendremos si su apreciación de la prueba no concuerda con la realidad fáctica o “es inherentemente imposible o increíble”. *Pueblo v. Irizarry*, 156 DPR 780, 789 (2002). El tribunal de primera instancia se excederá en el ejercicio de su discreción si, infundadamente, le asigna gran valor a un hecho irrelevante, y basa su determinación únicamente en éste; o si, injustificadamente, pasa por alto un hecho material significativo que no debió ignorar; o si, aun considerando todos los hechos materiales y descartando los irrelevantes, los sopesa y calibra de forma liviana. *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321-322 (2005). La parte que cuestiona una determinación de hechos del foro primario tendrá que señalar el error manifiesto o fundamentar que existió pasión, prejuicio o parcialidad. *S. L. G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, supra.

#### **D. La Ley del Caso (Regla 36.4 Procedimiento Civil)**

La doctrina de la ley del caso es un principio que garantiza el trámite ordenado y rápido de los litigios, así como la estabilidad y la certeza del derecho que aplican los tribunales. Constituye una sana práctica judicial que solo puede obviarse en situaciones extremas. *Núñez Borges v. Pauneto Rivera*, 130 D.P.R. 749, 754-755 (1992); *Torres Cruz v. Municipio de San Juan*, 103 D.P.R. 217, 222 (1975); *Don Quixote Hotel v. Tribunal Superior*, 100 D.P.R. 19, 30 (1971).

En *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599, 607 (2000), el Tribunal Supremo reiteró que, en nuestro sistema de derecho, solo constituyen “la ley del caso” los derechos y obligaciones adjudicados en el ámbito judicial, mediante dictamen firme. Así, según esta doctrina, las determinaciones hechas por un tribunal apelativo en todas las cuestiones consideradas y decididas

por él, generalmente obligan tanto al Tribunal de Primera Instancia como al foro apelativo si el caso es devuelto a cualquiera de ellos para su futura atención. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R., en las págs. 606-607 (2000); reiterado en *Félix v. Las Haciendas, S.E.*, 165 D.P.R. 832, 843 (2005).

Ahora, cuando la ley del caso es errónea y puede causar una gran injusticia, el mismo foro sentenciador o un foro de jerarquía superior puede emplear una norma de derecho diferente. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R., en la pág. 607. *Noriega v. Gobernador*, 130 D.P.R. 919, 931 (1992), y *Srio. del Trabajo v. Tribunal Superior*, 95 D.P.R. 136, 140 (1967). Lo importante es que se alegue su exclusión mediante un mecanismo procesalmente adecuado y que el foro que atienda la cuestión tenga jurisdicción para considerarla y emitir la nueva determinación.

La doctrina de la ley del caso no es, pues, un mandato invariable o inflexible. Recoge, más bien, una costumbre judicial deseable que consiste en que las controversias sometidas, litigadas y decididas por un tribunal dentro de una misma causa deben usualmente respetarse como finales. De ese modo, las partes en un litigio pueden, en lo posible, conducir su proceder en el pleito sobre unas directrices judiciales confiables y certeras. *Rosso Descartes v. B.G.F.*, 187 D.P.R. 184,192 (2012); *Núñez Borges v. Pauneto Rivera*, 130 D.P.R., en la pág. 754; seguido en *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R., en la pág. 607.

### III

En el caso que nos ocupa Global alega que debe ser indemnizado por las mejoras realizadas en la propiedad con consentimiento del Sr. Benjamín Soto. Reclama que en el contrato se pactó que la única forma en que Soto se quedaría con las mejoras es que **Global abandonara la propiedad y aduce que no lo hizo voluntariamente sino que se vio forzada por las actuaciones del**

**Sr. Benjamín Soto.** Señala además, que el contrato de opción es unilateral por lo que él no tenía ninguna obligación que haya incumplido. Arguye que el interdicto posesorio muestra que Global no quería abandonar la propiedad, sino que por el contrario la quería retener. La apelante sostiene que el mismo tribunal de instancia determinó que Global quería la propiedad como inversión por lo que tiene derecho a una indemnización por el incumplimiento de Soto con el contrato de opción.

De otra parte, refuta el Sr. Benjamín Soto que mediante la sentencia del 5 de junio de 2008 en el caso CAC 2006-2700, el contrato de opción dejó de existir y se convirtió en una promesa de compraventa que obligaba a Global a adquirir la propiedad y que esta se negó a hacerlo dentro de un tiempo razonable. Alega que, puesto que Soto incumplió el contrato de opción y/o el de promesa de compraventa, tiene derecho a resarcimiento de daños bajos los artículos 1054 y 1059 del Código Civil. Sostiene además que procedía restarle a los daños reclamados por Global, las cuantías que a su vez Global le debía al Sr. Benjamín Soto.

Mediante la Sentencia apelada el foro primario concluyó que el Sr. Benjamín Soto incumplió el contrato porque perturbó el disfrute pacífico del bien arrendado a Global y que esta a su vez, no tenía la acción resolutoria disponible porque a juicio del TPI Global también incurrió en incumplimiento contractual.

En esencia Global señala como error del TPI que incidió al concluir que Global no tiene ningún remedio en ley disponible ante las actuaciones ilícitas del Sr. Benjamín Soto y que de haber incumplido la apelante en algo, lo que procedería sería restarle las sumas adeudadas por concepto de cánones de arrendamiento a la cuantía de los daños sufridos por Global por el incumplimiento el Sr. Benjamín Soto y no declarar no ha lugar la demanda de

incumplimiento de contrato. Como cuestión de derecho invoca la aplicación de lo resuelto en *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR1 (2005) en lo referente a las vertientes de la doctrina de la excepción del contrato incumplido, cuando la causa del incumplimiento del demandante es parcial y obedece a la conducta del demandado. Arguye que en esos casos lo que procede es que el tribunal reconozca una disminución proporcional del precio y no la resolución del contrato o que las partes no puedan exigirse recíprocas prestaciones. Véase, *Álvarez v. Rivera*, *supra*, págs.21-22

Es preciso destacar que mediante transacción judicial sobre la cual el TPI emitió Sentencia el 5 de junio de 2008, en el caso CAC 2006-2700, las partes acordaron que Global buscaría financiamiento libremente con cualquier institución financiera para adquirir la propiedad y que pagaría la suma de \$50,000.00 por concepto de renta atrasada y \$30,000.00 por concepto de mantenimiento. Pactaron además, **que a partir de febrero de 2008 Global pagaría a BSA \$10,000.00 mensuales de renta hasta que se materializara la compraventa.** Sin embargo, es un hecho incontrovertido que Global nunca compró la propiedad al Sr. Benjamín Soto por lo que la compraventa no se materializó. La Sentencia de 5 de junio de 2008 no fue apelada por ninguna de las partes y advino a ser final y firme en cuanto a los asuntos allí pactados y adjudicados.

De otra parte, según la Sentencia emitida el 9 de diciembre de 2009 por el foro primario en el caso núm. CPE-2008-0444, sobre interdicto posesorio, el TPI concluyó que Global **fue perturbado en su posesión** por el Sr. Benjamín Soto y ordenó que se reestableciera a Global en su posesión de la propiedad. Dicha sentencia no fue apelada. Asimismo, el 10 de febrero de 2009 el TPI emitió Resolución en el caso Civil Núm. CPE-2008-0444 en la que encontró incurso en desacato civil al Sr. Benjamín Soto González por haber incumplido

la Sentencia emitida el 30 de diciembre de 2008 al inquietar y perturbar a Global en su posesión. No se interpuso ningún recurso para revisar dicha Resolución sobre desacato emitida en el caso Civil Núm. CPE-2008-0444.

Tanto de la prueba oral desfilada como de ambas Sentencias finales y firmes emitidas en los casos CAC 2006-2700 (transacción) CPE-2008-0444(interdicto posesorio) surge que **ambas partes incumplieron con los términos contractuales pactados cuya forma de cumplimiento fue objeto de transacción judicial. Global no compró la propiedad a lo que se obligó en la transacción judicial.** Aun cuando un contrato de opción de compraventa no obliga al optante a comprar, en el caso CAC 2006-2700 Global pactó que compraría el inmueble y acordó el pago del canon hasta que dicha compraventa se materializara. Sin embargo, Global no compró y tampoco pagó íntegramente todos los cánones pactados, a los que también se obligó a pagar en el caso núm. CAC 2006-2700 (transacción), a partir de febrero de 2008 y hasta que se materializara la compraventa.

Surge de la prueba desfilada que el último pago de renta base de \$10,000 a la que se obligó Global conforme a la Sentencia transaccional, fue en noviembre de 2008; en diciembre de 2008 Global pagó \$967.74 y no los \$10,000.00 mensuales a los que se obligó, y en enero 2009 pagó \$4,333.29. Según el contrainterrogatorio realizado al Sr. Benjamín Soto es por ello que en diciembre de 2008 este le pone las cadenas al inmueble. Global no puede exigir cumplimiento al Sr. Benjamín Soto cuando la prueba desfilada demostró que ésta apelante dejó de cumplir con la pactado en la transacción judicial.

Por su parte, el Sr. Benjamín Soto perturbó a Global en su posesión del inmueble, según lo resuelto en el caso núm. CPE-2008-



0444, sobre interdicto posesorio, por lo que tampoco puede exigir el cumplimiento de lo pactado según lo reclama en su reconvención.

En su recurso ante este Tribunal de Apelaciones, Global también señala que erró el foro primario al no aplicar la doctrina de la ley del caso a la reclamación de la apelante.

Es preciso destacar que una cosa es que la Sentencia transaccional emitida por el foro primario sea final y firme, lo cual constituye cosa juzgada y otra que aplique la ley del caso. Así, según esta doctrina, las determinaciones hechas por un tribunal apelativo en todas las cuestiones consideradas y decididas por él, generalmente obligan tanto al Tribunal de Primera Instancia como al foro apelativo si el caso es devuelto a cualquiera de ellos para su futura atención. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R., en las págs. 606-607 (2000); reiterado en *Félix v. Las Haciendas, S.E.*, 165 D.P.R. 832, 843 (2005). Sin embargo, no se puede hablar de la ley del caso cuando, como en el caso que nos ocupa, el foro apelativo nada ha adjudicado sobre el asunto porque la Sentencia no fue apelada. La decisión final y firme del foro primario en ambos casos, CAC 2006-2700 (transacción) y CPE-2008-0444, (sobre interdicto posesorio) es vinculante y ejecutable por sí sola, al adjudicar la causa de acción que nos ocupa, a causa de su finalidad y firmeza, pero no por la aplicación de la ley del caso.

Mediante los hechos probados en ambos casos ventilados ante el foro primario, los cuales advinieron a ser dictámenes finales y firmes, y los hechos probados mediante la prueba oral desfilada en el juicio en el presente caso y creída por TPI, el foro *a quo* concluyó correctamente que ambas partes incurrieron en incumplimiento contractual sustancial que les impide exigir el cumplimiento de las respectivas prestaciones.

Examinada la transcripción de la prueba oral, razonamos que conforme a la prueba desfilada en el caso que nos ocupa y las

Sentencias finales y firmes, emitidas en los casos CAC 2006-2700 (transacción) CPE-2008-0444(interdicto posesorio) no incidió el TPI al aplicar la figura de la excepción del contrato incumplido (*exceptio non adimpleti contractus*) a la demanda presentada por Global y a la reconvencción presentada por el Sr. Benjamín Soto.

El incumplimiento de Global consistió en no pagar los cánones pactados hasta que se materializara la compraventa, y el incumplimiento del Sr. Benjamín Soto consistió en perturbar a Global en su posesión. Finalmente, Global tampoco compró la propiedad. **Concluimos que como ambas partes incumplieron con lo pactado y con la Sentencia por transacción, dicho incumplimiento de ambas partes implicó que la finalidad del contrato de arrendamiento con opción a compra se frustrara y que ninguna pueda reclamar el cumplimiento.** Como cuestión de derecho y conforme a la doctrina de la excepción del contrato incumplido, cuando el cumplimiento parcial o defectuoso de una parte implique que la finalidad del contrato se vea frustrada ninguna de las partes puede exigir el cumplimiento. Véase, *Álvarez de Choudens v. Rivera, supra*,

Además, conforme al principio de equidad conocido como la excepción del contrato incumplido (*exceptio non adimpleti contractu*), procede la *desestimación* de la acción de reclamación del pago pendiente en casos en los cuales existe un *incumplimiento esencial* de parte del reclamante que afecta sustancialmente la reciprocidad de las obligaciones. *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616, 630-631 (2000).

**En esencia, en el presente caso Global incumplió con el contrato de arrendamiento, por lo cual frustró cualquier reclamación que tuviera contra el Sr. Benjamín Soto. Este por su parte, violentó el contrato de arrendamiento entre las partes al colocar cadenas en la puerta de entrada del inmueble**

**arrendado a Global. En un contrato de arrendamiento tanto el canon como el uso y disfrute del inmueble arrendado son elementos esenciales cuyo incumplimiento frustra el propósito de la contratación y de los acuerdos posteriores entre las partes recogidos mediante transacción judicial.**

**Finalmente, en cuanto a las mejoras, destacamos que conforme a la cláusula #17 del contrato entre las partes Global podía realizar mejoras, sin embargo, no podía remover ningún tipo de mejora referente al sistema eléctrico, a la plomería ni al sistema de acondicionadores de aire. Asimismo, dicha cláusula especificó que en caso de que Global abandonara la propiedad las mejoras pasarían a ser propiedad del Sr. Benjamín Soto.**

En cuanto a las determinaciones de hechos del foro primario que están centradas en la adjudicación de credibilidad del TPI a la prueba oral desfilada, aplicamos la norma de deferencia, en ausencia de otra prueba en el récord que rebata su veracidad.

#### IV

Por los fundamentos anteriormente expuestos los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, CONFIRMAMOS la Sentencia apelada que declaró no ha lugar la demanda de incumplimiento de contrato presentada por Global y la reconvención presentada por el Sr. Benjamín Soto.

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