

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

CARLOS L. RODRÍGUEZ
APONTE

Demandante Apelado

v.

AISAR KHATIB Y HAITHEM
KHATIB MUSA
Por sí y en representación de la
CORPORACIÓN KHATIB H. A.
como Presidente y Vicepresidente

Demandado Apelante

KLAN201800949

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Toa
Alta

Civil Núm.:
TA2018CV00392

Sobre:
Desahucio y Cobro
de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Cancio Bigas.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de marzo de 2019.

Comparece ante nosotros Aisar Khatib (el señor Khatib o el apelante) mediante un recurso de Apelación. Impugna una *Sentencia* emitida y notificada por el Tribunal de Primera Instancia el 23 de agosto de 2018, en la cual el foro primario declaró Ha Lugar la Demanda presentada por Carlos L. Rodríguez Aponte (el señor Rodríguez o el apelado) y ordenó el desalojo del apelante de la propiedad objeto de dicha acción. Confirmamos.

Según se desprende del expediente ante nuestra consideración, las partes de epígrafe suscribieron un contrato de arrendamiento el 24 de enero de 2011 sobre un local comercial ubicado en el municipio de

Toa Alta. El canon mensual pactado fue de \$2,800, el cual sería depositado directamente a la cuenta bancaria del señor Rodríguez. Asimismo, se estableció que cualquier cambio en el contrato se haría por escrito.

El foro primario estableció que el señor Khatib comenzó a depositar la cantidad de \$2,000 en lugar de los \$2,800 estipulados en el contrato, acumulándose una deuda de \$32,000. Luego de que el apelado reclamara la cantidad acordada, el apelante realizó gestiones para renegociar la mensualidad, pero no alcanzaron acuerdo alguno. A partir de entonces, el señor Rodríguez le ha reclamado verbalmente que el depósito no era la cantidad acordada y que la deuda se seguía acumulando, a lo que el apelante respondió que lo llevara al tribunal. De esta manera, el señor Rodríguez presentó la demanda de epígrafe.

Luego de evaluar y aquilatar la prueba que tuvo ante sí, el Tribunal de Primera Instancia le dio entera credibilidad al apelado, en cuanto a que el contrato no se renegoció, sino que el señor Khatib unilateralmente comenzó a depositar una cantidad menor a la pactada allí. Por tanto, declaró Ha Lugar la Demanda, ordenó el desalojo del apelante, así como el pago de la deuda acumulada. Inconforme, el apelante comparece y plantea múltiples errores, entre los que se cuenta la apreciación de la prueba, la no aplicación de la doctrina de pago en finiquito y la de los actos propios, entre otros. El apelado, por su parte, se opuso oportunamente.

En lo que atañe a la apreciación, valoración y manejo de la prueba que se le presenta al Tribunal de Primera Instancia, la norma vigente establece que, ante la ausencia de circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, dicha

apreciación de la prueba merece deferencia y respeto por parte del Tribunal de Apelaciones. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750 (2013). En tal sentido, este Tribunal queda obligado a prestar la debida consideración a la apreciación de los hechos y a la prueba efectuada por el juzgador, que es el foro más idóneo para llevar a cabo dicha función. *McConnell v. Palau*, 161 DPR 734 (2004). No obstante, se ha resuelto que, a pesar de que el arbitrio del juzgador de los hechos es respetable y merece deferencia, no es absoluto y una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal apelativo. *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26 (1996). De este modo, cuando del examen de la prueba se desprende que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o fundó su criterio en testimonios improbables o imposibles, se ha justificado la intervención del Tribunal apelativo con la apreciación de la prueba realizada por el tribunal sentenciador. *C. Brewer PR, Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826 (1972).

De otra parte, es norma establecida que las obligaciones nacen, entre otras fuentes, de los contratos. Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. La teoría de los contratos se funda en la autonomía de la voluntad y la libertad que tienen las partes para “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”. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008). Así, bajo el principio contractual de *pacta sunt servanda*, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, teniendo que cumplir su obligación al tenor de los mismos. Art.1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994.

Por ello, en ausencia de ambigüedad o confusión en el lenguaje o contenido contractual, el sentido literal de los contratos ha de ser respetado. El Art. 1233 del Código Civil articula esta norma al afirmar que “[s]i los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas”. 31 LPRA sec. 3471.

Asimismo, la doctrina sobre aceptación como finiquito (*accord and satisfaction*) permite al deudor satisfacer una deuda por una cantidad menor a la reclamada por su acreedor cuando estén presentes ciertos requisitos, a saber: (1) una reclamación ilíquida o sobre la cual exista controversia *bona fide*; (2) un ofrecimiento de pago por el deudor, y (3) una aceptación del ofrecimiento de pago por el acreedor. *H.R. Elect., Inc. v. Rodríguez*, 114 DPR 236 (1983). Pertinente al caso de autos, cabe destacar que “[l]as reclamaciones ilíquidas... son aquellas cuya cuantía no se puede determinar aún”. *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 DPR 476, 494 (2010). En consecuencia, la doctrina sobre aceptación como finiquito o pago en finiquito solamente es aplicable cuando existe controversia entre las partes sobre la cuantía de la deuda o cuando la misma está “sujeta a reclamaciones y reajustes”. *F. D. Rich Co. vs. Tribunal Superior*, 99 DPR 158 (1978).

En cuanto al recurso ante nuestra consideración, no se ha configurado el primer requisito de la figura de la aceptación como finiquito. La cantidad reclamada por el señor Rodríguez no era ilíquida, sino una cierta y determinada, la cual emanaba de una obligación contractual. Además, el segundo requisito de la citada doctrina implica que el pago ofrecido debe ir acompañado por declaraciones o actos que

claramente indiquen que el mismo constituye un pago total, completo y definitivo de la deuda existente entre ambos. Véase *H.R. Elect., Inc. v. Rodríguez, supra*. De la evidencia admitida y aquilatada por el foro primario no se desprende que el pago realizado por parte del apelante fuera en pago total completo y definitivo de la deuda por concepto de renta, por lo que tampoco está presente el segundo requisito para la aplicación de la doctrina sobre aceptación como finiquito.

Tampoco corresponde aplicar la doctrina de los actos propios a la presente controversia como plantea el apelante. Aunque resulte llamativa la demora del señor Rodríguez en presentar la Demanda sobre cobro de dinero y desahucio de epígrafe, este no mostró una actitud que sea contradictoria con su anterior conducta. Véase, *Int. General Electric v. Concrete Builders*, 104 DPR 871 (1976). Del expediente se desprende que el apelado intentó atender la situación de manera extrajudicial pero que no llegó a un acuerdo con el señor Khatib. *Transcripción de la Vista*, págs. 10-11.

De esta manera, el Tribunal de Primera Instancia actuó conforme a derecho al respetar el sentido literal del contrato de arrendamiento, el cual estableció con claridad el canon pactado y que cualquier cambio debía hacerse por escrito. En consideración a ello, y teniendo en cuenta que el señor Khatib no logró persuadirnos de la existencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad, no intervendremos con las determinaciones de hechos y con la adjudicación de credibilidad llevada a cabo por el foro primario.

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Sentencia* recurrida.

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