

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL I

CELLAR SAN JOSÉ  
APARTMENTS, INC.  
Apelante

v.

OSTERIA ENTERPRISES,  
INC.  
Apelada

KLAN201801169

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera  
Instancia  
Sala de San  
Juan

Civil Núm.:  
K PE2017-2877

Sobre:  
Desahucio por  
falta de pago

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

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de marzo de 2019.

Comparece Cellar San José Apartments, Inc. (Cellar o apelante), y solicita que revoquemos la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI), el 15 de octubre de 2018. Mediante la misma, el TPI desestimó la demanda presentada por el apelante, en consideración a la *Orden* emitida ese mismo día por el TPI que dispuso: “[a]tendida la moción intitulada, *Solicitud de retiro de fondos consignados*, se ordena a la Unidad de Cuentas que proceda a emitir cheque de la cuenta de la Secretaria Civil del Tribunal por la cantidad de \$32,500.00 a favor de CELLAR SAN JOSÉ APARTMENTS, INC”.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

I.

Según surge del expediente, el 21 de diciembre de 2017, Cellar presentó una *Demanda* de desahucio por falta de pago y cobro de dinero contra Osteria Enterprises Inc. (Osteria o apelada), mediante

Número Identificador

SEN2019 \_\_\_\_\_

el procedimiento sumario. Alegó que es dueño de un local comercial dedicado a restaurante ubicado en una hospedería, en la calle San José en el Viejo San Juan. Mediante un Contrato de Arrendamiento (Contrato) suscrito el 1 de noviembre de 2015, Cellar le arrendó a Osteria el local comercial por un término de 5 años y un canon mensual de \$2,500, pagaderos el primer día de cada mes. También le arrendó a Osteria, por el término del arrendamiento, el equipo ubicado en dicho local por la suma de \$35,000. El Contrato sería efectivo desde el 14 de diciembre de 2015 hasta el 14 de diciembre de 2020.

Sostuvo que Osteria llevaba meses sin pagarle el canon de arrendamiento acordado, y que al **1 de diciembre de 2017** debía 3 meses de arrendamiento (octubre, noviembre y diciembre) equivalente a la suma de \$7,500, por lo que Cellar, **mediante cartas de 25 y 30 de agosto de 2017**, invocó la resolución del Contrato y además requirió: 1) la entrega de la posesión del local arrendado; 2) el pago de los cánones de arrendamiento adeudados o su valor equivalente en dinero a partir de la resolución del Contrato, mientras Osteria continúe en la posesión de dicho local; 4) la entrega del equipo de restaurante ubicado en dicho local; y 5) el pago de \$35,000 o el valor depreciado del equipo arrendado al momento de la entrega. Ante dicho incumplimiento, Cellar reclamó judicialmente el pago de \$7,500 por cánones adeudados hasta el 1 de diciembre de 2017, más intereses, gastos y honorarios por la cantidad de \$4,500. Solicitó, además, el desahucio de Osteria del local comercial y la entrega del equipo arrendado.

El **4 de enero de 2018**, se llevó a cabo la primera vista a la cual comparecieron el Lic. Jorge Dávila Alvarado (Lic. Dávila), en representación de Cellar y el Lic. José R. Franco Rivera (Lic. Franco), en representación de Osteria. En particular, surge de la *Minuta* lo siguiente:

[...] **El Lic. Franco expresa que su cliente interesa continuar operando el local. Además, está dispuesto a pagar la deuda de los cuatro meses de renta en cada una de las semanas del mes de enero. Es decir, pagar octubre en la primera semana de enero, noviembre en la segunda semana de enero, diciembre en la tercera semana de enero y el mes de enero en la cuarta semana de enero de 2018, hasta pagar la totalidad de la deuda.** Se hace constar que la suma adeudada es de 10,000.00 incluyendo el mes de enero de 2018. (Énfasis suplido).

A base de la propuesta, el Lic. Dávila expresa que va a consultar la misma con su cliente. No obstante, hace constar que la parte demandante interesa el desalojo de la propiedad. Por otra parte, el Lic. Dávila hace constar que no tiene reparo en reunirse y aquilatar la prueba para tratar de resolver las controversias.

Luego de discutir los pormenores del caso y la posibilidad de llegar a un entendido entre las partes; se hace constar que coexisten dos escenarios en el presente caso; 1. A base del desahucio, se renuncia hoy al cobro de dinero de cantidad alguna, de manera extrajudicialmente, ello condicionado a que desistan del otro caso antes indicado; 2. En el presente caso, se solicita el desahucio y se condonan las cuantías adeudadas. [...]

El 17 de enero de 2018, Osteria presentó una *Moción de Consignación* para depositar la suma de \$5,000. Informó que dicha cantidad “representa el canon mensual correspondiente a los meses de diciembre de 2017 y, el actual, enero de 2018, los dos meses que el negocio ha podido operar y funcionar con electricidad”. **Respecto a los meses de octubre y noviembre de 2017, también indicó que “aun cuando el negocio no pudo operar gracias a la problemática de falta de electricidad ocasionada por el Huracán María, estamos dispuestos a consignar ambas sumas durante el mes de enero de 2018 (tal como fue ofrecido en la vista ante el Tribunal) para cuando arribe el mes de febrero de 2018, la cuenta esté al día”.**

En el juicio en su fondo celebrado el 18 de enero de 2018, se les tomó juramento a 4 testigos y comenzó el desfile de prueba. No obstante, se interrumpió el testimonio del demandante Sr. José R. Santana Rabell por unas alegadas conversaciones transaccionales entre las partes, y el TPI reseñó la continuación de la vista para

otra fecha posterior. Por último, el TPI ordenó consignar la suma de \$5,000 informada por Osteria en su moción, y el canon de arrendamiento del mes de febrero de 2018 en los primeros 5 días de dicho mes.

El 23 de enero de 2018, Osteria presentó una segunda *Moción de Consignación* para depositar \$5,000, **cantidad que representa el canon de arrendamiento correspondiente a los meses de octubre y noviembre de 2017.**

El 15 de febrero de 2018, en una vista de la continuación del juicio en su fondo, el Lcdo. Dávila informó que las partes habían logrado un acuerdo preliminar. Mientras que el abogado de Osteria, Lcdo. Luis Carbone Rosario, expresó que **“se encuentra al día el pago de la renta. La parte demandante va a retirar los fondos consignados en el Tribunal”**. En consecuencia, el TPI concedió 10 días para que las partes sometieran la estipulación por escrito y señaló una vista transaccional para el 7 de marzo de 2018.

Así las cosas, el 7 de marzo de 2018 se celebró la vista transaccional. Ese día el Lcdo. Dávila expresó que, para completar la estipulación faltaba un asunto de aspecto pericial, por lo que el TPI le concedió un término de 15 días para someter la estipulación, Además, el TPI ordenó a Osteria a contestar la demanda en el término de 5 días.

El 20 de marzo de 2018, Osteria presentó su *Contestación a la Demanda*. Como parte de sus defensas afirmativas indicó que a la fecha de presentar su contestación a la demanda había pagado los cánones de arrendamiento para los meses reclamados en las **cartas de 25 y 30 de agosto de 2017**, y Cellar aceptó el pago de dichos cánones. También alegó que, para prevalecer en este caso, Cellar tendría que demostrar que el local arrendado se encontraba en condiciones razonables para operar durante los meses que se

reclaman los cánones de arrendamiento, ello, por los daños ocasionados por el huracán María en Puerto Rico.

El 20 de abril de 2018, Cellar presentó una *Moción de Retiro de Fondos Consignados*, en la cual indicó que los fondos depositados le pertenecían, ya sea por concepto de cánones de arrendamiento o por la continua ocupación y posesión del local por Osteria, luego de resuelto el contrato de arrendamiento por falta de pago. A tales efectos, Cellar solicitó que se le permitiera el retiro de los fondos consignados.

Así las cosas, en la vista celebrada el 7 de mayo de 2018 Osteria expresó que al presente ha consignado la cantidad de \$20,000, y está a la disposición de Cellar. Por su parte, el TPI indicó que la apelada, desde el día uno, ofreció los pagos al apelante y ante el hecho de que éste expresó que no los recibiría, ordenó su consignación, “porque las partes informaron que sostendrían conversaciones transaccionales”. Respecto a la moción de retiro de fondos consignados, aclaró que, de acceder a dicho retiro, emitiría una Sentencia finiquitando la causa de acción de desahucio en el caso de epígrafe. “Ello, en virtud de que la base de que la controversia del desahucio es un incumplimiento de contrato con relación a unos cánones de arrendamiento”. Ante ello, el TPI denegó la *Moción de Retiro de Fondos Consignados* presentada por Cellar. Por otro lado, “ante lo expresado por el tribunal, sobre que al momento del recibo de un pago de canon de arrendamiento la causa de acción de desahucio se termina”, Cellar indicó no tener conocimiento de tal concepto de derecho. En consecuencia, el TPI ordenó a las partes someter memorandos de derecho en cuanto a: “cómo la causa de acción de desahucio por falta de pago debe continuar viva al existir una petición de retiro de fondos”.

El 1 de junio de 2018, Cellar presentó su Memorando de Derecho, en el cual sostuvo que al momento en que se presentó la

demanda, Osteria había incumplido con el término de pago establecido en el contrato de arrendamiento, lo cual implica que estaba en mora. Por tanto, según la norma establecida en *Orsini v. Sánchez*, 67 DPR 207 (1947), la consignación de fondos en este caso no ha tenido el efecto de extinguir la obligación de pago de Osteria. En consecuencia, solicitó al TPI que ordene el retiro de los fondos consignados, dicte sentencia sobre desahucio por falta de pago y ordene el desalojo de Osteria del local arrendado.

Posteriormente, el 7 de junio de 2018, Osteria presentó una tercera *Moción de Consignación* para depositar la cantidad de \$2,500. Informó que dicha cantidad representa el canon mensual de arrendamiento correspondiente a junio de 2018. Además, indicó que al presente ha pagado todos los cánones mensuales conforme al contrato de arrendamiento y ha consignado en el TPI la suma total de \$22,500.

El 11 de septiembre del 2018 se celebró la continuación del juicio en su fondo. De la *Minuta* de la referida vista surge lo siguiente:

[...] El licenciado Dávila manifestó que el presente caso es un procedimiento de desahucio por falta de pago, hay una demanda y una contestación a la demanda que fue sometida en marzo de 2018, en la que se admite la deuda. Por lo tanto, conforme la Ley de Desahucio procederá ahora a la parte demandada mostrar el recibo de pago.

El Tribunal expresó que ese dinero se está consignado en el Tribunal. Ya resolvió ese asunto, el Tribunal recibe las consignaciones mensuales del local, y hasta que no se dilucide el juicio en su fondo, no va [sic.] habrá una determinación final, a menos que las partes digan que se acepta el pago, y se acaba el caso.

[...]El licenciado Dávila solicitó al Tribunal que ordene si va a permitir el retiro de los fondos [...]. También solicitó que este procedimiento continúe, porque están los testigos y la prueba documental hay que analizarla, porque si hay una admisión de parte de que no se ha pagado lo que se adeuda, lo que procede es que la parte demandada presente el recibo de pagos.

El Tribunal indicó [...] si se acepta el pago, el Tribunal emite sentencia y se acabó. Ese es el caso que el Tribunal tiene ante sí. Si se está solicitando en el día

de hoy el retiro de fondos, el Tribunal lo va a autorizar, y emite sentencia. Porque esa es la petición de desahucio por falta de pago. Que el tribunal dio oportunidad y comenzó el juicio porque alegadamente hay un caso paralelo, y las partes han ido a la mesa de negociación alegadamente en muchísimas ocasiones y no han llegado a un consenso. No hay obligatoriedad ninguna en llegar a un entendido. Pero el juicio comenzó y la prueba está desfilando. No tiene ningún inconveniente en este momento de si se solicita claramente el retiro de fondos el Tribunal autorizar el retiro de fondos consignados y a emitir sentencia, y se acabó este caso. Porque no hay causa de acción, emite sentencia. Si eso es lo que se quiere, que se le diga al Tribunal en este momento y relevaría inmediatamente la fecha que en todo consenso quedaron para el 15 de noviembre de 2018. Pero no se va a argumentar otra vez. El derecho está claro.

La licenciada Sanjurjo [abogada de Cellar] manifestó que lo que interesa la parte demandante y que ha expresado el licenciado Dávila es que el Tribunal bajo unas determinaciones de derecho que está planteando, que el Tribunal se manifieste. En cuanto al desahucio en su momento radicará el escrito, pero cuando se radicó la demanda había una deuda, y se había incumplido desde sus inicios.

El Tribunal indicó que ese mismo día se habló de entregar unos cheques, y la licenciada Sanjurjo no estaba presente. Y el Tribunal dejó saber que, si se entregaban los cheques y se recibían, el Tribunal no tenía nada que disponer conforme a derecho, y se sugirió que se consignara. No fue el Tribunal quién lo ordenó, porque se quería llegar a ver el juicio en su fondo, y el Tribunal encaminó el trámite procesal. Si hoy lo que se está solicitando es, el retiro de los fondos consignados, el Tribunal no tiene ningún inconveniente, se autoriza el retiro y el Tribunal emite sentencia.

La parte demandante expresó que el problema es la posesión que tienen en la propiedad.

El Tribunal indicó que el derecho está claro, al momento que se acepta el pago se acabó el desahucio. La ley lo dispone así, tan pronto se paga lo que se adeuda el desahucio se elimina.

El licenciado Dávila manifestó que, en su memorando de derecho, claramente dice, que, en la minuta del 17 de enero de 2018, cuando se ofrece un cheque personal no constituye pago. Por lo tanto, la parte demandante no acepta ese pago.

El Tribunal indicó que ese día se trajo un cheque de una mitad de \$5,000.00, para alegadamente traer los otros \$5,000.00. Habiendo dinero consignado, procedió a preguntarle al licenciado Dávila, si quería que se retirara el dinero, y éste manifestó que sí. Por lo que el Tribunal dictará sentencia conforme a derecho, pero la parte demandante deberá solicitarlo por escrito, que se está solicitando el retiro de los fondos como parte de la causa de acción de desahucio. El Tribunal va a resolver conforme a derecho. Ya les adelanto a las partes, que conforme a derecho el Tribunal no va a tener ninguna objeción en que se

retire el dinero consignado y el Tribunal estará emitiendo sentencia. Y en esa sentencia relevaría la fecha pautada para el 15 de noviembre de 2018. [...]

El 21 de septiembre de 2018, Cellar solicitó nuevamente el retiro de los fondos consignados en el TPI y que se ordene la continuación de los procedimientos en el caso para resolver sus reclamaciones de reposición del local y entrega del equipo arrendado, cobro de dinero incluidas en la demanda, más cargos por demora, costas, gastos y honorarios de abogado.

El 15 de octubre de 2018, el TPI dictó una *Orden* autorizando el retiro de los fondos. Asimismo, en dicha fecha, dictó la *Sentencia* apelada desestimando con perjuicio el pleito.

Inconforme con dicha determinación, Cellar acude ante nos mediante el recurso de epígrafe en el que señala que el TPI cometió los siguientes errores:

Primer Error: Erró el Honorable TPI al emitir la Sentencia del 15 de octubre de 2018, notificada el 17 de octubre de 2018, desestimando con perjuicio el caso de desahucio por falta de pago y cobro de dinero de marras, basándose en que su orden de la misma fecha [...] de retiro a favor de la demandante-arrendadora-apelante de fondos “consignados” por la demandada-arrendataria-apelada, conlleva como cuestión de derecho, el archivo de la causa de acción de desahucio por falta de pago y cobro de dinero, cuando la norma de derecho aplicable al caso de marras es la encarnada en *Orsini v. Sánchez*, 67 DPR 207, 210 (1947) y su progenie. Esta norma establece que en un caso de desahucio por falta de pago la “consignación” por un arrendatario-demandado moroso no es eficaz en derecho para constituir “pago” y derrotar la causa de acción de desahucio y cobro de dinero.

Segundo Error: Erró el Honorable TPI al dictar sentencia desestimando con perjuicio la demanda de desahucio y cobro de dinero cuando, dada la prueba documental y las admisiones que constan en autos, debió de haber dictado sentencia declarando con lugar la demanda de desahucio por falta de pago y cobro de dinero, además de emitir orden de retiro de fondos a favor de la demandante-apelante.

Examinados los escritos de las partes y los documentos que obran en autos, procedemos a resolver.

II.



Uno de los tipos de contratos reconocidos en nuestro ordenamiento jurídico es el de arrendamiento, el cual está regulado por los Artículos 1432 al 1472 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa secs. 4011-4093. En este tipo de contrato “una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”. Art. 1433 del Código Civil, 31 LPRa sec. 4012. En un contrato de arrendamiento ambas partes, el arrendador y el arrendatario, se obligan recíprocamente. Arts. 1444-1445 del Código Civil, 31 LPRa secs. 4051-4052.

El Artículo 1445 del Código Civil, 31 LPRa sec. 4052, dispone que todo arrendatario tendrá que cumplir con las siguientes obligaciones principales: (1) pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos; (2) usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto de pacto, según la naturaleza de la cosa arrendada; (3) pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.

Por otra parte, **el arrendador tiene disponible el remedio del desahucio por varias circunstancias, entre ellas la falta de pago en el precio convenido.** Art. 1459 del Código Civil, 31 LPRa sec. 4066. Véase, *Marín v. Montijo*, 109 DPR 268, 272 (1979); *Flores Rodríguez v. Flores Toledo y Rodríguez*, 101 DPR 61, 66-70 (1973).

Si la obligación queda incumplida, el arrendador podrá pedir la “rescisión” del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, y dejar el contrato subsistente. Art. 1446 del Código Civil, 31 LPRa sec. 4053. Si lo que interesa el arrendador es la “rescisión”, el citado Artículo 1459 del Código Civil, *supra*, le concede la facultad de solicitar el desahucio por falta de pago. Ahora bien, corresponde al arrendador hacer la elección del procedimiento para obtener la rescisión del contrato de arrendamiento, ya haciendo uso del trámite sumario de desahucio o el más amplio del juicio ordinario. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 741

(1987). El trámite sumario de desahucio está dispuesto en el Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2829 *et seq.*

Como es sabido, el desahucio de naturaleza sumaria es un procedimiento especial cuyo objetivo es recuperar la posesión material de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la ocupa sin pagar canon o merced alguna. *Mora Dev. Corp. v. Sandín, supra*, págs. 749-750. *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244 (1956).

En cuanto al procedimiento en una demanda de desahucio, el Artículo 627 del Código de Enjuiciamiento Civil, 31 LPRA sec. 2829, provee medidas específicas para el desahucio por falta de pago y permite la acumulación de la acción de cobro, bajo las mismas reglas de celeridad y apremio que permean el proceso del desalojo sumario. Dispone:

Cuando la demanda se fundamenta en la falta de pago del canon o precio convenido en un contrato, no se admitirá al demandado otra prueba que la del recibo o cualquier otro documento en que conste haberse verificado el pago.

Las pruebas de ambas partes comprenderán los hechos fundamentales de la cuestión principal.

En tales casos podrá el tribunal, a modo de excepción y únicamente a solicitud de parte interesada, permitir la acumulación de una reclamación en cobro de dinero, fundamentada en la falta de pago del canon o precio en que se basa la reclamación de desahucio, con esta última en el mismo procedimiento judicial sobre desahucio, siguiendo el procedimiento señalado en las secs. 2241 *et seq.* de este título para dicho recurso legal especial. De ninguna forma se interpretará la acumulación o tramitación conjunta de ambas acciones en perjuicio o menoscabo de las garantías y términos establecidos en las secs. 2821 a 2838 de este título, incluyendo las disposiciones relativas al lanzamiento del demandado.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico (TSPR) ha reiterado que luego que el arrendador comienza el procedimiento de desahucio por la falta de pago de determinados cánones, **no puede aceptar del arrendatario los pagos retrasados y los otros subsiguientes**, porque para todos los efectos legales **ello equivale a una renuncia del derecho a desahuciarlo**. Véase, *Campos v. Tribunal Superior*,

75 DPR 370, 377 (1953); *Igartúa v. Ruiz*, 73 DPR 354, 357 (1952); *Morales v. Martínez*, 40 DPR 724, 729 (1930).

En *Campos v. Tribunal Superior*, *supra*, a las págs. 377-378, el TSPR afirmó:

[...] Si la causal que le sirve de base a la acción de desahucio es la falta de pago de los cánones, la aceptación del pago de los cánones equivale a un reconocimiento implícito de que la demanda de desahucio se basa en una causa falsa. (Cita omitida). Si la demanda se basa en el alegado hecho de que los cánones no han sido pagados, el pago aceptado de los cánones destruye la base, y hace desvanecer la causa de la demanda. El hecho del pago es incompatible con el hecho alegado de la falta de pago. **Se renuncia a la acción resolutoria porque desaparece la base en sí de la acción** y no porque la aceptación del pago de los cánones le imprima nueva validez al contrato. El contrato siempre se mantiene en efecto hasta tanto se dicte una sentencia firme resolutoria, pero, en una situación de falta de pago, **la aceptación de los cánones impide el que se dicte una sentencia resolutoria, ya que no puede dictarse una sentencia basada en la falta de pago.** (Énfasis nuestro).

### III.

En síntesis, el apelante sostiene que incidió el TPI al desestimar la *Demanda* porque la consignación realizada por la apelada de los cánones de arrendamiento es ineficaz y no surte el efecto de pago para extinguir la obligación reclamada. Así, aludió al caso de *Orsini v. Sánchez*, *supra*, que establece que para que proceda la consignación, el arrendatario moroso debe ofrecer el pago “antes de que haya transcurrido el plazo en que la obligación deba cumplirse”. No obstante, los hechos del caso de *Orsini* son distinguibles de los del presente caso.

En primer lugar, en dicho caso el arrendatario pretendió hacer un pago de la mensualidad y el arrendador nunca se la aceptó. Ante ello el arrendatario efectuó una consignación tardía del pago en el tribunal. El TSPR determinó que dicha consignación fue ineficaz por no ajustarse estrictamente a las disposiciones que regulan el pago. Ello a la luz del Artículo 1131 del Código Civil. Por tanto, la consignación tardía por el arrendador, en las circunstancias

presentes en *Orsini*, no dio derecho al inquilino a obtener la desestimación del pleito. Resulta evidente que en dicho caso estaba presente la figura de la consignación, como medio para el pago puntual de una deuda que el acreedor se negó a recibir. Otro hecho importante que distingue dicho caso es que el arrendador nunca aceptó el pago del canon adeudado. En ocasión de recibirlo, sin percatarse de ello (dentro de un sobre que le fue entregado), lo devolvió de inmediato.

Al examinar las alegaciones de la demanda de desahucio presentada por el apelante en el presente caso, encontramos que se basa en la falta de pago de los cánones de arrendamiento pactados. En este sentido, el Artículo 628 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, dispone que **“cuando la demanda se fundamenta en la falta de pago del canon o precio convenido en un contrato, no se admitirá al demandado otra prueba que la del recibo o cualquier otro documento en que conste haberse verificado el pago”**.

En *Campos v. Tribunal Superior, supra*, el TSPR reiteró que “...si la causal que le sirve de base a la acción de desahucio es la falta de pago de los cánones, la aceptación del pago de los cánones equivale a un reconocimiento implícito de que la demanda de desahucio se basa en una causa falsa. (Cita omitida). Si la demanda se basa en el alegado hecho de que los cánones no han sido pagados, el pago aceptado de los cánones destruye la base, y hace desvanecer la causa de la demanda. [...]”

Previamente, en *Igartúa v. Ruiz, supra*, nuestro Tribunal Supremo, citando autoridades reitero que: “Cuando el arrendador ha entablado procedimiento de desahucio alegando el no pago de ciertos cánones y acepta aquellos y cánones posteriores al quebrantamiento del contrato, vigente dicho procedimiento de desahucio, ello equivale a una renuncia al derecho de desahuciar”.

Surge del expediente que Osteria “desde el día uno” formuló una oferta de pago que inicialmente no fue aceptada por Cellar, y ante el hecho de que éste rechazó su recibo, el TPI ordenó su consignación “porque las partes informaron que sostendrían conversaciones transaccionales”.<sup>1</sup> En vista de ello, Osteria consignó lo adeudado hasta la fecha de la presentación de la demanda, y posterior a esto, ha consignado los cánones de arrendamiento según han vencido.

Luego de cierto trámite procesal que no es necesario pormenorizar, Cellar solicitó, mediante moción, el retiro de los cánones consignados, la cual fue acogida por el TPI mediante *Orden* de 15 de octubre de 2018. Es decir, Cellar cobró los cánones adeudados al presentarse la demanda y los que se acumularon hasta el retiro ordenado. Siendo así, es evidente que Cellar aceptó el pago de los cánones de arrendamiento adeudados por Osteria y con ello, extinguió su causa de acción sobre desahucio basada en la falta de pago de los cánones vencidos. Mas aún, obra en nuestro expediente una moción presentada el 28 de febrero de 2019, en la cual Cellar solicita el retiro de los fondos que se han continuado depositando en el TPI.

En vista de todo lo anterior, resolvemos que no incidió el TPI al ordenar el archivo con perjuicio de la *Demanda* de desahucio.

Lo anteriormente expuesto nos releva de discutir el segundo error levantado por el apelante referente a que el TPI debió decretar la resolución del Contrato y ordenar la entrega del local y equipos arrendados.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

---

<sup>1</sup> Apéndice de la Apelación, Minuta del 7 de mayo de 2018, pág. 106.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones