

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE UTUADO
PANEL IX

Ivonne Vidal Morales Apelante v. José Javier Ríos Maldonado Apelado	KLAN201801389	<i>Apelación</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Adjuntas Caso Núm. L2CI201700111 Sobre: Desahucio Sumario; Incumplimiento de Contrato y Cobro de Dinero
---	---------------	---

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de noviembre de 2019.

I.

El 22 de agosto de 2017 la señora Ivonne Vidal Morales presentó *Demanda* sobre Desahucio Sumario, Incumplimiento de Contrato y Cobro de Dinero contra el señor José Javier Ríos Maldonado. Alegó ser dueña de un inmueble ubicado en la carretera 518 km. 5.7 del Barrio Vacas Saltillo en el Municipio de Adjuntas el cual fue objeto de un *Contrato de Arrendamiento Comercial y Venta de Llave de Negocio*.¹ El 31 de agosto de 2018 Ríos Maldonado presentó *Contestación a la Demanda y Reconvención* negando responsabilidad e indicó que la rescisión del contrato le ocasionaría daños ascendentes a una suma no menor de \$50,000.00. El 12 de septiembre de 2017 Vidal Morales presentó *Contestación a Reconvención*.

Tiempo después, el 22 de enero de 2018 Vidal Morales presentó *Moción para que se dicte Sentencia por Transacción*.

¹ El referido contrato fue suscrito el 7 de junio de 2016.

Acompañó la *Moción* con los correos electrónicos cursados entre las partes. El 5 de febrero de 2018 Ríos Maldonado presentó *Moción en Oposición a que se dicte Sentencia por Transacción*. El 7 de febrero de 2018 Vidal Morales presentó *Réplica*. Finalmente, el 3 de abril de 2018 el Foro *a quo* declaró No Ha Lugar a la *Moción para que se dicte Sentencia por Transacción* mediante *Resolución*. Al hacerlo, sostuvo que Vidal Morales no aceptó la oferta, sino que realizó una contraoferta al requerir sus propias condiciones.

El 18 de julio de 2018 se celebró el *Juicio en su Fondo*. En consecuencia, el 10 de octubre de 2018, notificada 11, el Foro *a quo* emitió *Sentencia* en la que declaró No Ha Lugar la *Demanda* y la *Reconvención*. Determinó que en el contrato otorgado entre las partes no se pactó suma alguna adicional a los \$10,000.00, por lo que no se demostró que se adeudara alguna cantidad de dinero. Además, indicó que, aun cuando el contrato establecía una prohibición de subarrendamiento, Ríos Maldonado obtuvo el consentimiento de Vidal Morales para subarrendar 37 pies de largo de la propiedad que es el objeto del contrato. No obstante, sostuvo que dicha autorización no eliminaba la prohibición de subarrendar, por lo que éste requeriría la autorización de Vidal Morales para renovar el contrato de subarrendamiento y/o subarrendar cualquier otra porción.

Inconforme, el 18 de octubre de 2018 Vidal Morales presentó *Moción para Determinaciones de Hechos Adicionales y Reconsideración*. El 13 de noviembre de 2018 Ríos Maldonado presentó *Réplica*. El 16 de noviembre de 2018, notificada 26, el Foro de Instancia emitió *Orden* declarando No Ha Lugar la solicitud de Vidal Morales. Aún en desacuerdo, el 26 de diciembre de 2018 Vidal Morales recurrió ante nos mediante recurso de *Apelación*. Plantea:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL AL NO DICTAR SENTENCIA POR TRANSACCIÓN.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL AL SUSTITUIR SU CRITERIO DE MANERA INJUSTIFICADA Y ABUSANDO DE SU DISCRECIÓN, TODO ELLO CONTRARIO A LA LETRA CLARA DEL CONTRATO ENTRE LAS PARTES.

Luego de varios trámites procesales ante nos, el 24 de junio de 2019 Ríos Maldonado presentó un documento que intituló *Alegato Parte Apelada*. Contando con la comparecencia de ambas partes, la *Transcripción del Juicio en su Fondo*, los autos originales, el Derecho y jurisprudencia aplicable, resolvemos.

II.

A.

La Regla 35 de Procedimiento Civil,² regula el momento y la forma en que una parte a la cual se le reclama en una acción judicial puede someter una Oferta de Sentencia. En efecto, la Regla provee hasta 20 días precedentes a que comience el juicio, a la parte que se defiende de una reclamación, para que presente a la otra parte una oferta consintiendo a que se dicte sentencia en su contra.³ No obstante, dicha oferta deberá cumplir con los siguientes requisitos para su validez:

1. Hacerse por escrito, notificando a la parte a quien se le hace mediante correo certificado.
2. Especificar quién hace la oferta y la parte a la que va dirigida.
3. Establecer la cantidad, si alguna, que se ofrece por concepto de daños.
4. Especificar la cantidad total o propiedad y condiciones ofrecidas.
5. Establecer la cantidad por concepto de costas devengadas hasta el momento.

La parte que recibe la oferta tendrá 10 días luego de la notificación para notificar por escrito que acepta la oferta.⁴ Una vez la acepte y notifique según antes mencionado, cualquiera de las partes podrá presentar la oferta, así como su aceptación ante el Secretario o Secretaria del tribunal para que dicte sentencia.⁵ Por

² 32 LPRA Ap. V, R. 35.

³ 32 LPRA Ap. V, R. 35.1.

⁴ Íd.

⁵ Íd.

otro lado, de no ser aceptara la oferta, esta no será admisible en juicio, excepto en el procedimiento para determinar costas, gastos y honorarios de abogado o en un procedimiento para obligar al cumplimiento de la sentencia dictada como producto de una oferta.⁶

B.

Es norma conocida que el foro sentenciador es el que se encuentra en mejor posición para evaluar y adjudicar la credibilidad y valor probatorio de los testimonios, toda vez que es ante este que se deponen los testigos. Por ende, dicho foro, además de observar la manera de declarar de un testigo, cuenta con la oportunidad de apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones, manierismos, dudas y vacilaciones, a los fines de adjudicar valor y peso probatorio a su declaración. Sin embargo, todos estos elementos se pierden en la letra muda de las actas, privando así al Juez revisor de la herramienta de la observación, siendo esta el instrumento más útil para la investigación de la verdad.⁷

Por dichas razones, nuestro esquema probatorio exige una amplia deferencia hacia las determinaciones que los juzgadores de primera instancia realizan sobre la prueba testifical presentada, lo cual implica que el tribunal revisor está generalmente vedado de intervenir con la adjudicación de credibilidad de los testigos y de sustituir las determinaciones de hechos del foro primario, excepto cuando este actúe mediando pasión, prejuicio, parcialidad o si incurre en un error manifiesto en la adjudicación.⁸

III.

A.

Al atender el primer planteamiento de error, notamos que el Foro apelado razonó que Vidal Morales no realizó un acto de

⁶ Íd.

⁷ *Pueblo v. Toro Martínez*, 200 DPR 834 (2018).

⁸ Íd.

aceptación de oferta, sino que realizó una contraoferta con sus propias exigencias y condiciones.

Además, de la *Minuta* del 19 de enero de 2018, así como de los correos electrónicos en cuestión, se desprende que, el 6 de diciembre de 2018, el licenciado Armando F. Pietri Torres notificó, por correo electrónico, al licenciado Mario Mercado Galarza que su cliente abandonaría la propiedad lo que resolvería el trámite ante el tribunal.⁹ No obstante, el 6 de diciembre de 2018 el licenciado Mercado Galarza notificó que su clienta aceptó la oferta y le concedió 30 días para abandonar la propiedad.¹⁰ A la luz de la Regla 35.1 de Procedimiento Civil,¹¹ es evidente que el aludido correo electrónico cursado por el licenciado Pietri al licenciado Mercado no constituyó una Oferta de Sentencia. Dicha Regla dispone de forma diáfana que **la oferta de sentencia deberá ser enviada por correo certificado.**

Ahora bien, en este punto es menester señalar que la *Resolución* del Tribunal de Primera Instancia denegando dictar sentencia por transacción fundado en que Vidal Morales no había aceptado la oferta, fue emitida el 3 de abril de 2018. Vidal Morales, no solo optó por **no** recurrir en revisión de la misma, sino que se sometió a un juicio inconsistente e incompatible con la resolución de la controversia vía transaccional. Además de tardío, es totalmente inmeritorio su planteamiento.

⁹ El correo electrónico reza así:

Saludos mi cliente desea resolver este caso abandonando la propiedad siempre y cuando su clienta esté de acuerdo desistir todo sin imposición de nada y así evitar trámites ulteriores ante (sic) Tribunal déjeme saber la posición de su clienta.

Sent from my iphone.

¹⁰ El correo electrónico reza así:

[...]

En cuanto a su comunicado por vía correo electrónico del día 6 de diciembre de 2017, el mismo fue discutido con nuestra representada y la misma lo aceptó.

En tal función se le está brindando hasta el día 30 de diciembre del corriente año para desalojar la propiedad. Ello requiere que su cliente realice el pago de este (sic) mes de diciembre, el cual vence el mismo día 30. Para ello le solicito que notifique a su cliente que entregue el pago y las llaves en mi oficina el 30 de diciembre. En caso de que mi oficina esté cerrada, su cliente se puede comunicar a mi celular (787) 974-4938.

En cuanto se reciba el pago de diciembre y las llaves, procederemos a radicar la correspondiente moción de desistimiento con perjuicio sin costas.

[...]

¹¹ 32 LPRA Ap. V, R. 35.1.

B.

En su segundo error, Vidal Morales insiste en que intervengamos con las determinaciones de hecho realizadas por el Foro sentenciador y se añadan ciertas cláusulas que eran parte del contrato. No tiene razón.

Del testimonio se desprende que Ríos Maldonado obtuvo el consentimiento de la señora Vidal Morales para subarrendar el inmueble en controversia. Aun cuando se añadieran las cláusulas que invoca, el resultado del caso sería el mismo. No intervendremos con la determinación recurrida, pues Vidal Morales no nos ha convencido que el Foro recurrido haya actuado mediando pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto en la apreciación de la prueba que tuvo ante sí.

IV.

Por los fundamentos anteriormente esbozados, 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