

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI

JC JR ACQUISITIONS CORP. Apelante v. STEREOTACTIC BREAST CENTER PSG ZENAIDA MÉNDEZ RIVERA Apelado	KLAN201900297	APELACION procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo
JC JR ACQUISITIONS CORP. Apelada v. STEREOTACTIC BREAST CENTER PSG ZENAIDA MÉNDEZ RIVERA Apelante	Consolidado con KLAN201900335	Civil Núm.: N1CI201600555 Incumplimiento de Contrato; Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Jueza Surén Fuentes y la Jueza Cortés González.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2019.

Consolidamos dos recursos de apelación separadamente instados por JC JR Acquisitions Corp. (JC) y Stereotatic Breast Cancer, PSC (SBC). Ambas partes solicitan la revocación parcial de la Sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo (TPI) mediante la cual, se declaró con lugar la demanda de cobro instada por JC en contra de SBC.

Contamos con los alegatos en oposición de las partes apeladas y la transcripción de la prueba oral, con cuyo beneficio, resolvemos que procede confirmar el dictamen apelado.

I

El 3 de octubre de 2016 JC instó su demanda sobre incumplimiento de contrato y cobro de dinero contra SBC. Alegó que

SBC le adeudaba \$14,300 por cánones de arrendamiento de un local comercial que le había arrendado pero que SBC decidió desocupar antes del término pactado. JC también solicitó el costo e instalación de dos aires acondicionados removidos por SBC, más cargos por mora, honorarios e intereses.¹

Luego de SBC contestar la demanda, y ocurridos otros trámites en el caso, mediante Resolución de 11 de junio de 2018, el TPI denegó las solicitudes de sentencia sumaria de ambas partes y ordenó la celebración del juicio.² En la referida Resolución el foro primario consignó hechos no controvertidos y estableció que existía controversia acerca de si la representante de SBC, la doctora Zenaida Méndez Rivera (Dra. Méndez), compareció y se obligó en su carácter personal al renovar el contrato de arrendamiento, y si la parte demandada tenía que pagar el costo de los aires acondicionados reclamado por JC.³

El TPI celebró el juicio el 6 de agosto de 2018. Por JC testificó su presidente John Cotto (Sr. Cotto)⁴ y se presentó como Exhibit I el escrito de Renovación de contrato de arrendamiento de 1 de agosto de 2014. SBC presentó a la Dra. Méndez como testigo⁵ y como Exhibit I, el Contrato de arrendamiento de 23 de enero de 2017. A su vez, las partes estipularon: Exhibit 1, Contrato de arrendamiento, 28 de diciembre de 2010; Exhibit 2, Carta, 12 de septiembre de 2016; Exhibit 3, Carta, 14 de septiembre de 2016.

El 14 de febrero de 2019 el foro primario dictó Sentencia declarando con lugar la demanda instada por JC en contra de SBC, condenando a esta al pago de \$14,300 por los cánones adeudados, más cargos por morosidad e instalación de dos unidades de aire

¹ Apéndice, Apelación I, págs. 27-30; Apéndice, Apelación II, págs. 70-73.

² Apéndice, Apelación I, págs. 79-92.

³ Id., págs. 81-83.

⁴ Transcripción, págs. 10-52.

⁵ Id., págs. 52-59.

acondicionado, honorarios pactados e intereses legales.⁶ El Tribunal resolvió que la Dra. Méndez no era personalmente responsable por la deuda reclamada puesto que en la Renovación del contrato de arrendamiento sólo compareció como representante de SBC.

El TPI consignó las siguientes determinaciones fácticas en la Sentencia:⁷

1. El 28 de diciembre de 2010 [JC], en calidad de parte arrendadora, y [SBC], representada por [la Dra. Méndez], como parte arrendataria, suscribieron un Contrato de Arrendamiento en cuanto al local UNO (5) de un edificio comercial en la Avenida Conquistador que ubica en el número Z-5, Proyecto PRHA-78-2-1, denominado Santiago Veve Calzada en Fajardo.
2. En la comparecencia se identificó a la parte arrendataria de la siguiente manera:
“DE LA SEGUNDA PARTE [SBC] compañía representada por la [Dra. Méndez], MD, propietaria, soltera y vecina de Bayamón, Puerto Rico, identificada con la Licencia de conducir # 1312661, quien de aquí en adelante, será denominada “LA PARTE ARRENDATARIA” quien responderá incluyendo sus sucesores en su carácter personal así como corporativo en los casos donde comparezcan en tales fines, por lo cual garantizarán personalmente sus bienes y activos, como lo hace la Sociedad Legal de Gananciales, en adición a lo que queda gravada la responsabilidad corporativa.”
3. Al lado de la firma de la codemandada Méndez Rivera, se estampó el sello corporativo de [SBC].
4. No se especifica en el contrato de arrendamiento cuál es la posición que ocupa la codemandada Méndez Rivera en la corporación.
5. El contrato venció en diciembre de 2013, pero la parte arrendataria continuó utilizando el local en cuestión y pagando el mismo canon por concepto de renta.
6. El 1 de agosto de 2014 las partes suscribieron una *Renovación de Contrato de Arrendamiento* en la cual pactaron en su primera cláusula que deseaban “renovar el contrato firmado el pasado mes de diciembre de 2010” bajo los “mismos términos y condiciones del anterior” y en su segunda cláusula se estipuló que tendría una vigencia por tres años, hasta agosto de 2017. Ello también significa que el canon de arrendamiento sería por la cantidad de \$1,300.00 mensuales, 5% por concepto de mora (por todo pago efectuado con siete días de vencimiento a la fecha de vencimiento, contado a partir del día primero de cada mes) y \$3,000.00. Asimismo, también se estipuló que, conforme la cláusula trece

⁶ Apéndice Apelación I, págs. 1-26; Apéndice Apelación II, págs. 1-27.

⁷ Apéndice Apelación I, págs. 5-7; Apéndice Apelación II, págs. 4-6.

del contrato original, si la parte arrendataria abandonaba el local, voluntaria o involuntariamente, vendría obligada a satisfacer los cánones de arrendamiento que faltaren hasta alcanzar el término del contrato. De igual forma, la cláusula treinta, dispone que, ante incumplimiento de cualquiera de los términos del contrato, la parte arrendataria viene obligada a pagar las costas, gastos y honorarios de abogados por la cantidad de \$3,000.00 por el mero hecho de presentar la demanda de cobro de dinero.

7. En dicha renovación se identificó a la parte arrendataria de la siguiente forma: “[SBC], compañía representada por la codemandada [la Dra. Méndez], MD, propietaria, soltera y vecina de Bayamón, Puerto Rico [...].”
8. En esta ocasión, no se estampó el sello corporativo de [SBC] al lado de la firma de la codemandada. De hecho, cuando se examina la firma plasmada en el contrato y en la renovación, resulta que la firma de esta última es distinta en la renovación.
9. La renovación en cuestión fue redactada por el señor John Cotto, quien, a su vez, la entregó en la oficina de la codemandada Méndez Rivera una empleada.
10. La codemandada y el señor John Cotto no se reunieron para discutir los términos y condiciones del nuevo contrato.
11. La doctora Méndez Rivera firmó automáticamente el nuevo contrato sin evaluar las cláusulas y lo dejó en su oficina para que el señor John Cotto pasara a recogerlo.
12. El 14 de septiembre de 2016 la doctora Zenaida Méndez le notificó al señor John Cotto, mediante comunicación escrita, su decisión de entregar el local objeto del caso de autos por razones económicas.
13. La codemandada afirmó que utiliza dos “firmas”, una como doctora y otra para asuntos legales.
14. Con relación a los acondicionadores de aire, la codemandada estableció que no se trataban de unidades nuevas y que por error involuntario los removió. Intentó devolverlos, pero el señor Cotto se rehusó recibirlo[s].
(subrayado nuestro; énfasis original)

En desacuerdo con el dictamen ambas partes presentaron separadamente sus recursos de apelación, primero JC (KLAN201900297, Apelación I) y luego SBC (Apelación II, KLAN201900335).

JC hizo los siguientes señalamientos de error en la

Apelación I:

Erró el TPI al declarar no ha lugar la demanda en cuanto en el carácter personal de la [Dra. Méndez], ya que el contrato que firmara el 28 de diciembre de 2010, sostiene que compareció garantizando personalmente

los términos del contrato, con sus bienes y activos personales, en adición a la responsabilidad corporativa.

Erró el TPI al declarar no ha lugar la solicitud de imposición de honorarios de abogado por temeridad, cuando del tracto del caso recibió prueba sobre la temeridad incurrida por la [Dra. Méndez], negando que el contrato que firmara el 28 de diciembre de 2010, lo hiciera garantizándolo personalmente con sus bienes y activos.

Erró el TPI al declarar no ha lugar la solicitud del pago de las unidades de aires acondicionado que se llevara [SBC] y que tuviera que reponer [JC] invirtiendo \$3,690.00, optando el TPI por la restitución de \$200.00 en instalación y la devolución de las unidades de aires, sin garantía de funcionamiento y cuando las mismas fueron explotadas y usadas a favor de [SBC].

SBC hizo las siguientes imputaciones de error en la

Apelación II:

Erró el [TPI] al concluir que [JC] no incurrió en dolo al inducir a error a [SBC] y renovar un contrato mediante la intención clara e inequívoca de que fuera bajo los mismos términos y condiciones que el contrato original y sin notificar, discutir o explicar de manera alguna a [SBC] que cambiaría el término de vigencia del mismo, extendiéndolo unilateralmente por ocho meses adicionales.

Erró el [TPI] al no resolver que la cláusula de renovación del contrato relacionada al término de vigencia es contr[a] la moral y orden público, por haberse añadido de forma unilateral por [JC] y sin el consentimiento informado y expreso de [SBC].

Erró el [TPI] al concluir que con relación a la tácita reconducción, aún si se determinara que se materializó, tal hecho resulta inmaterial a la controversia de autos.

Erró el [TPI] al concluir que no se configuran los requisitos del enriquecimiento injusto toda vez que el local en cuestión había sido arrendado a terceros desde enero de 2017 y pretender que [SBC] pague por los cánones de arrendamiento alegadamente adeudados desde octubre de 2016 hasta agosto de 2017, redundaría en enriquecimiento injusto de [JC].

Erró el [TPI] al declarar no ha lugar la solicitud de honorarios de abogado contra [JC] por temeridad.

En la misma fecha de su recurso de apelación, 20 de marzo de 2019, JC presentó la transcripción del juicio.

SBC y JC presentaron sus respectivos alegatos en oposición el 22 y el 23 de abril de 2019.

Según intimado, consolidamos ambas apelaciones. A continuación, exponemos el marco jurídico pertinente.

II

A

En nuestro ordenamiento jurídico rige la teoría contractual de la libertad de contratación o la autonomía de la voluntad. Así, conforme al principio de *pacta sunt servanda*, establecido expresamente en nuestro Código Civil, los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarias a la ley, la moral y el orden público. Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y estos deben ser cumplidos a tenor con las mismas. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372. En consideración a este postulado, se dice que cuando las personas contratan crean normas tan obligatorias como la ley misma. *VDE Corporation v. F&R Contractors*, 180 DPR 21, 34 (2010).

Cuando los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se estará sujeto al sentido literal de sus cláusulas. En cambio, si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de las partes, esta última prevalecerá sobre las palabras. De modo que la intención de los contratantes es el criterio fundamental para fijar el alcance de las obligaciones contractuales. Por eso el norte de la interpretación contractual es determinar cuál fue la intención real y común de las partes. Para auscultar dicha intención, los tribunales han aplicado una metodología pragmática que consiste en estudiar los actos anteriores, coetáneos y posteriores al momento de perfeccionarse el contrato, incluyendo otras circunstancias que puedan denotar o indicar la verdadera voluntad de los contratantes y el acuerdo que intentaron llevar a cabo. *VDE Corporation v. F&R Contractors*, supra, págs. 34-35.

En hermenéutica contractual, la buena fe de las partes se presume. *BPPR v. Sunc. Talavera*, 174 DPR 686 (2008); *González v. The Commonwealth Ins. Co.*, 140 DPR 673, 683 (1996). Para que un contrato sea válido es necesario que concurren los siguientes requisitos: consentimiento, objeto y causa. 31 LPRÁ sec. 3391; *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994 (2009). En cuanto al requisito del consentimiento, el Artículo 1217 de nuestro Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3404, establece que cuando el mismo sea prestado por medio de error, intimidación o dolo el mismo será nulo. El dolo como vicio en el consentimiento sobrevendrá cuando uno de los contratantes utilice palabras o maquinaciones insidiosas para influenciar, disuadir o inducir a la otra parte a celebrar un contrato; negocio jurídico que no advendría si tal acto no hubiese acontecido. Artículo 1221 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRÁ sec. 3408. El dolo se puede manifestar en el origen de la contratación o en el cumplimiento de la obligación. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216 (2007).

La parte que alegue vicio en el consentimiento por dolo tiene el peso de probar su existencia y debe establecerlo con prueba que satisfaga la conciencia del juzgador. *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 DPR 234, 253 (2002); *Canales v. Pan American*, 112 DPR 329, 340 (1982); *Miranda Soto v. Mena Eró*, 109 DPR 473, 478 (1980).

Los tribunales al enfrentarse a una controversia sobre dolo contractual deberán considerar los siguientes factores para establecer si ocurrió tal vicio: (a) la preparación académica de la parte; (b) su condición social y económica; y (c) las relaciones y tipo de negocio en que se ocupa dicha parte. *Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc.*, 121 DPR 503, 519 (1988); *Miranda Soto v. Mena Eró*, supra.

Entretanto, en el contrato de arrendamiento, 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; *Rossey v. Del Valle*, 34 DPR 726, 730 (1925). La principal obligación de un arrendatario es el pago de la renta en la forma, modo y condiciones establecidas en el contrato de arrendamiento. Art. 1445 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4052. Si esta 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; *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 741 (1987). Por otra parte, el arrendador viene obligado, entre otras cosas, a entregarle al arrendatario la cosa objeto del contrato y mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el término del contrato. Art. 1444 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4051. En caso de que sea el arrendador quien incumpla alguna de sus obligaciones, el remedio para el arrendatario será, también, al amparo del artículo 1446 del Código Civil, la resolución del contrato y la indemnización de daños, o sólo esto último, dejando el contrato en vigor.

En ese mismo orden, normalmente un contrato de arrendamiento contiene un plazo determinado y concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento. Art. 1455 Código Civil. 31 LPRA sec. 4062. No obstante, si al terminar el contrato, el arrendatario permanece disfrutando 15 días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen los Arts. 1467 y 1471, a menos que haya precedido requerimiento. Art. 1456 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4063.

La jurisprudencia ha establecido que ocurre la tácita reconducción cuando concurren tres requisitos: (a) que al terminar el contrato de arrendamiento permanezca el arrendatario disfrutando por 15 días de la cosa arrendada; (b) que lo haga con

acquiescencia del arrendador; (c) que no haya precedido requerimiento, o sea, expresión hecha por cualquiera de las partes a la otra de su voluntad de dar por terminado el arrendamiento. *Dalmau v. Hernández Saldaña*, 103 DPR 487 (1975). Cuando ocurre la tácita reconducción se entienden reproducidos los mismos términos del contrato reconducido, excepto el vencimiento que queda sustituido por el término que marca la ley, subsistiendo los mismos cánones. *Id.*; *León Parra v. Gerardino*, 58 DPR 489 (1941). El Art. 1471 dispone que si no se hubiese fijado término para el arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual y por días cuando es diario. Dispone el Art. 1471 que en todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial cumplido el término. 31 LPRA sec. 4092; *Dalmau v. Hernández Saldaña*, supra, pág. 490.

B

Tocante a la apreciación de la prueba del foro primario, recordemos que, como foro apelativo, nos merece gran deferencia las determinaciones fácticas, la apreciación de la prueba testifical y las adjudicaciones de credibilidad que hacen los tribunales de primera instancia. *SLT Torres-Matundan v. Centro Patología*, 193 DPR 920, 933 (2015); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770-771 (2013). Tal deferencia, como norma general, nos impide sustituir las determinaciones de hechos del foro primario, el cual está en mejor posición para dirimir la prueba del juicio, pues es el que ve y escucha a los testigos. *Pueblo v. García Colón I*, 182 DPR 129, 165 (2011); *Laboy Roque v. Pérez*, 181 DPR 718, 744 (2011). Por todo lo cual, no intervendremos con las determinaciones fácticas de instancia, salvo que medie error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 777 (2011).

C

Por último, también merece nuestra deferencia la determinación acerca de la existencia o ausencia de temeridad, pues es un asunto que descansa en la sana discreción del tribunal de instancia. Es revisable en apelación por abuso de discreción, o cuando la cuantía sea excesiva o exigua. *Ramírez Anglada v. Club Cala de Palmas*, 123 DPR 339, 350 (1989).

La jurisprudencia ha definido que un litigante actúa con temeridad cuando con terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito. *S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg*, 173 DPR 843 (2008). Por ello, la imposición de honorarios de abogados por temeridad persigue penalizar al litigante perdidoso que instó un pleito frívolo y, debido a ello, fuerza a la otra parte a incurrir en gastos y trabajo innecesarios, o a la parte que extendió excesivamente un pleito ya incoado. *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 DPR 695, 702 (1999); *Santos Bermúdez v. Texaco P.R., Inc.*, 123 DPR 351, 355 (1989). Su fin es disuadir la litigación innecesaria. *Jarra Corp. v. Axis Corp.*, 155 DPR 764, 779 (2001); *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267, 335 (1998); *Corpak, Art Printing v. Ramallo Brothers*, 125 DPR 724, 737 (1990).

III

En la Apelación I, JC alega que, de una lectura del primer contrato de arrendamiento, la Dra. Méndez compareció en su carácter personal, además de comparecer en representación de SBC. En su consecuencia, arguye que incidió el TPI al no imponerle responsabilidad personal a la Dra. Méndez por la deuda reclamada en la demanda. JC también reitera que procede la imposición de honorarios por temeridad, puesto que la Dra. Méndez se defendió y negó su responsabilidad personal, tanto desde su contestación a

demanda como en su moción de sentencia sumaria. JC indica, *sin distinguir entre el original y la renovación*, que el contrato de arrendamiento establece la comparecencia de la Dra. Méndez en su carácter personal. Por último, JC sostiene que incidió el TPI al no imponerle a la Dra. Méndez el pago de \$3,690 por los nuevos acondicionadores de aire que JC tuvo que instalar. Indica que la Dra. Méndez incurrió en enriquecimiento injusto al llevarse los dos aires acondicionados originales que formaban parte del local arrendado.

Luego de detenidamente analizar las alegaciones de JC, la oposición de SBC, las determinaciones fácticas del TPI, la Transcripción y la prueba documental, conforme a la normativa aplicable, concluimos que no son correctos los señalamientos de error de JC.

Respecto al primer y segundo señalamiento de JC, si bien es cierto que en el primer contrato de arrendamiento la Dra. Méndez compareció tanto en representación de SBC como en su carácter personal, también es cierto que en la renovación del contrato de arrendamiento la Dra. Méndez sólo compareció en representación de SBC. Claramente de una lectura de ambos documentos contractuales surge la diferencia en la calidad de la comparecencia de la Dra. Méndez.⁸ De hecho, resulta inmaterial para este caso que la Dra. Méndez hubiese comparecido en su carácter personal en el primer contrato de arrendamiento, puesto que el presente caso versa sobre la deuda de cánones del segundo pacto, la renovación del arrendamiento. Así, establecida la ausencia de responsabilidad personal de la Dra. Méndez por la deuda de la renovación del contrato de arrendamiento, no se le puede penalizar con honorarios

⁸ Apéndice, Apelación I, págs. 52 y 71; Apéndice, Apelación II, págs. 29 y 48.

por temeridad por precisamente defender su postura de que no respondía personalmente por la deuda reclamada a SBC.

Con relación al tercer señalamiento de error que imputa JC, la prueba desfilada no estableció el valor y la depreciación de los dos acondicionadores de aire removidos, cuyo costo e instalación JC reclama. Además, según establecido por el TPI, la Dra. Méndez reconoció que los acondicionadores que se llevó no le pertenecían, por lo cual, los devolvería, pero JC rechazó recibir los equipos. Según surge del Exhibit 2 Estipulado, su carta de 12 de septiembre de 2016, el Sr. Cotto, presidente de JC, indicó que podría llegar a un acuerdo acerca de los aires acondicionados.⁹ El TPI ordenó que SBC entregara las unidades, en coordinación con JC, y que le pagara \$200 por la instalación. Consecuentemente, no se cometió el último señalamiento de error que alega JC.

De otra parte, en la Apelación II, SBC discute conjuntamente los primeros dos señalamientos de error que aduce, en los que le imputa a JC dolo por redactar la renovación del contrato con una vigencia mayor (agosto de 2017) a la previamente acordada entre las partes (diciembre de 2016). SBC indica que la vigencia del contrato fue unilateralmente alterada y ocultada por JC, por lo cual, fue engañada y su consentimiento no fue válido. En su tercer señalamiento, SBC arguye que incidió el TPI al no aplicar la doctrina de tácita reconducción, la cual, colige que ocurrió durante los siete meses luego de expirado el contrato original, esto es, enero a julio de 2014. SBC también alega que medió enriquecimiento injusto por JC puesto que arrendó el local en enero de 2017, pero reclamó los cánones adeudados a SBC desde octubre de 2016 a agosto de 2017. Por último, SBC teoriza que JC incurrió en temeridad al presentar su demanda a menos de un mes de que SBC le notificara que se

⁹ Apéndice, Apelación I, pág. 7; Apéndice del alegato de SBC, Apelación I, pág. 1; Apéndice, Apelación II, pág. 6.

retiraría del local arrendado debido a estrechez económica. Añade que el resto de la conducta de JC (i.e. dolo al alterar engañosamente la vigencia del contrato) también denotó temeridad, por lo cual, el TPI debió imponerle honorarios.

Luego de analizar detenidamente los planteamientos de SBC, así como la oposición de JC y la prueba en el expediente, a la luz del marco jurídico imperante, concluimos que no incidió el TPI al emitir el dictamen apelado.

Referente a los señalamientos formulados por SBC sobre dolo y la fecha de vigencia del segundo contrato, advertimos que la Renovación del contrato de arrendamiento es un documento de una (1) página y explícitamente establece que la vigencia será de tres (3) años, hasta agosto de 2017.¹⁰ La Renovación fue firmada por SBC, representada por la Dra. Méndez, quien admite que o no leyó la fecha de vigencia o la dio por entendida, a pesar de que reconoce que el contrato dice 2017.¹¹ La totalidad de la prueba no estableció que las partes habían acordado una fecha distinta. En efecto, las partes no se reunieron para discutir la Renovación. JC, vía el Sr. Cotto, fijó la fecha de vencimiento y SBC, vía la Dra. Méndez, la aceptó con su firma. Por todo lo cual, no se sostiene la teoría de SBC sobre dolo por engaño u ocultación por parte de JC. Añádase, como bien lo expuso el TPI en su Sentencia, que, al considerar las circunstancias de los contratantes, en particular, la preparación académica y condición social y económica de la Dra. Méndez, en unión a la sencillez, claridad y brevedad del contrato de Renovación, no se puede concluir que esta fue engañada al firmar el acuerdo. No se cometieron los primeros dos errores imputados por SBC.

El tercer señalamiento tampoco procede. Ciertamente la aplicación de la figura de la tácita reconducción resulta

¹⁰ Apéndice, Apelación I, pág. 71; Apéndice, Apelación II, pág. 48.

¹¹ Transcripción, pág. 59.

improcedente en la causa de epígrafe. La misma aplica a los siete meses luego de expirado el contrato original, enero a julio de 2014. No obstante, el presente pleito es sobre los cánones adeudados del segundo contrato, o sea, la Renovación del contrato de arrendamiento, la cual se pactó que estaría vigente desde agosto de 2014 hasta agosto de 2017. Consecuentemente, aunque hubiese ocurrido la tácita reconducción, ello no afectó ni incidió en el nuevo contrato cuya deuda precisamente es la que se reclama en el presente caso. El TPI no cometió el tercer error imputado por SBC.

El cuarto señalamiento sobre enriquecimiento injusto tampoco es correcto. Reiteramos que la deuda por cánones de arrendamiento reclamada por JC corresponde al incumplimiento contractual de SBC con la Renovación del contrato de arrendamiento. El reclamo de cobro de la demanda de epígrafe surge del pacto de renovación de arrendamiento entre JC y SBC por el incumplimiento de pago y ocupación de SBC. Tal contrato contempla *inter alia* el pago de los restantes cánones adeudados si la parte arrendataria abandonaba el local voluntaria o involuntariamente antes de su vencimiento. Igualmente, la parte arrendataria se obligó a que si incumplía con el contrato pagaría una cantidad fija por costas, gastos y honorarios si la parte arrendadora presentaba una acción en cobro. Las referidas obligaciones surgen del primer contrato de arrendamiento y se incorporaron a la primera cláusula de la Renovación de arrendamiento, en tanto se hizo bajo los mismos términos y condiciones del primer contrato.¹² En este caso, tales obligaciones operan independiente de lo que el arrendador hiciera con el local de su propiedad luego que la arrendataria lo desocupara. Resulta impertinente al caso, el hecho de que JC luego de SBC desocupar el

¹² Apéndice, Apelación I, págs. 5-6, 58, 67 y 71; Apéndice, Apelación II, págs. 4-5, 35, 44 y 48.

local, lo arrendara. Por lo tanto, no procede el reclamo de enriquecimiento injusto que hace SBC en contra de JC. No se cometió el cuarto error.

Tampoco le asiste la razón a SBC en su quinto y último señalamiento de error. Como vimos, JC resultó favorecido en su reclamo en cobro de dinero, por lo tanto, no puede estimarse de temerario su comportamiento al presentar la demanda y defender su causa. Según anteriormente explicado, tampoco se probó que JC incurriera en engaño o le ocultara información a SBC en la redacción de la Renovación del contrato de arrendamiento. Por todo lo cual, se sostiene la determinación del TPI de no imputarle temeridad a JC.

En vista de que el foro primario no incurrió en ninguno de los errores imputados por ambas partes, como tampoco encontramos que incurriera en error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad al apreciar la totalidad de la prueba, procede confirmar el dictamen apelado.

IV

Acorde con los fundamentos previamente esbozados, confirmamos la Sentencia apelada.

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

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