

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

JUAN CARLOS SIMONS, et
als

Apelado

v.

LEAF PETROLEUM CORP.,
et als

Apelante

KLAN201900375

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de San Lorenzo

Civil Núm.:
E2CI201400854

Sobre: Desahucio

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Ronda del Toro Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de junio de 2022.

Comparece Leaf Petroleum Corp., en adelante Leaf o la apelante, y solicita revoquemos la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Lorenzo, en adelante TPI. Mediante la misma se resolvió el contrato de arrendamiento entre las partes, se condenó a la apelante al pago de \$160,000.00 por concepto de cánones de arrendamiento adeudados, se le impuso el pago de \$20,000.00 por concepto de honorarios por temeridad y finalmente se le ordenó pagar \$2,000.00 por costas.

Por los fundamentos que a continuación exponremos, se modifica la sentencia apelada.

-I-

Surge del expediente, que el Sr. Juan L. Simons Burgos, en adelante el señor Simons, la Sra. Michelle Díaz Piñero, en adelante la señora Díaz, y la sociedad de gananciales por ellos compuesta, en conjunto los apelados, presentaron una *Demanda sobre Desahucio, Falta de Pago, Incumplimiento de Contrato y Cobro de Dinero*

contra la apelante. Reclamaron el desalojo inmediato del inmueble arrendado, \$8,000.00 por concepto de cánones de arrendamiento, \$3,000.00 por honorarios de abogado y \$200.00 por concepto de costas y gastos del proceso.¹

Luego de varios trámites procesales, se celebró el juicio en su fondo. En dicha ocasión el TPI encontró probados los siguientes hechos:

- a. La parte demandante, el [sic] Juan Carlos Simons Burgos y Michelle Díaz Piñeiro, son los propietarios de una estación de gasolina cita [sic] en Juncos, conocida como Villa Graciela Shell (La Estación).
- b. La parte demandante, firmó un contrato de arrendamiento, utilizando este título, con la parte demandada Leaf Petroleum Corp., el pasado 24 de diciembre de 2012. Dicho contrato fue firmado por el presidente de dicha corporación, Mohanad Hassan Hilmi.
- c. Las partes determinaron por contrato, que en total la parte demandada habría de pagar un canon combinado de \$4000.00, \$3000.00 por concepto del arrendamiento de la estación de gasolina, y \$1000.00 por concepto de la explotación del centro de inspección.
- d. La parte demandada honró dicho pago hasta noviembre del 2014, cuando lo objetó y dejó de honrarlo, en cuanto a pagos se refiere, no así en cuanto al uso, disfrute y explotación del garaje lo cual continuaron haciendo pese a que no honraron los términos contractuales de forma plena.
- e. ...
- f. ...
- g. El contrato de arrendamiento fue firmado por las partes, presentado por la parte demandada[;] la corporación como su presidente, tiene vasta experiencia en la venta de gasolina controlando varias estaciones de venta.
- h. La parte demandante, pese a que sugirió algunos cambios al contrato,

¹ Apéndice del apelante, págs. 20-21.

el mismo fue en todo momento controlado por la parte demandante, convirtiéndose el mismo en un contrato de adhesión.²

Con relación al testimonio de la señora Díaz, el TPI consideró probado:

- a. Ella firmó un contrato con la parte demandada, bajo la intención de que fuera una relación de negocios que le pagara un canon mensual.
- b. El nombre que le puso la parte demandada[] fue el de Contrato de Arrendamiento, nombre al cual ella se ciñó.
- c. La parte demandante había firmado un contrato de arrendamiento, tanteo y retracto con una empresa proveedora de gasolina, marca conocida por Shell (en la actualidad Sol Puerto Rico Limited).
- d. Bajo el contrato de arrendamiento y la parte, [sic] sin asesoría legal o conocimiento especializado en contratos de arrendamiento tanteo y retracto para centros de servicios de gasolina, le notificó al propietario de la marca, Shell de Puerto Rico (hoy Sol de Puerto Rico, Limited), que habría un nuevo operador de la gasolinera.
- e. En su testimonio quedó demostrado que la parte demandante actuó de buena f[e] y su intención era explotar el negocio de gasolina sin operarlo y darlo en arrendamiento o uso y disfrute, bajo un canon mensual de alquiler a la parte demandada. Quedó presentado, probado y admitido por este Tribunal, que la única intención de la parte era sacarle provecho a su activo comercial, la gasolinera.
- f. No se presentó prueba en el testimonio que expresó la parte demandante que Sol Puerto Rico Limited, objetara el negocio que la parte demandante y demandada acordar[a]n en el 2014.
- g. La intención de la parte demandante, bajo el testimonio vertido y creído de la parte Michelle Díaz Piñero, fue que su intención fue de recibir un pago mensual como parte de la explotación comercial que hacía con la parte

² *Id.*, págs. 12-13.

demandada. Nunca fue ceder de forma voluntaria, y constituyendo lo mismo una p[é]rdida de dominio y de capacidad de explotación comercial de su negocio.³

Por su parte, de las declaraciones del señor Simons en el juicio, el foro sentenciador concluyó:

1. La parte confirmó la versión de la Sra. Michell[e] Díaz Piñero.
2. La parte en adición testificó que la parte demandada incurrió en los siguientes actos en contravención del contrato existente entre estas:
 - a. Les previno de [sic] utilizar el sistema de energía eléctrica en más de una ocasión, ocasionándoles p[é]rdidas económicas.
 - b. Les dejó de pagar el canon de arrendamiento por el alquiler del Centro de Inspección, pese a que continuaron explotándolo por un tiempo.
 - c. Testificó que fueron víctimas de un mal manejo del contrato a la luz de un administrador que impuso la parte demandada, llamado Carlos Belgodere, quien cre[ó] un ambiente hostil en el garaje Villa Graciela.
 - d. Los actos cometidos por el Sr. Belgodere se extendieron a radicarles de forma viciosa querellas ante distintas agencias del gobierno de Puerto Rico, las cuales otorgan permisos que afectan las funciones del garaje Villa Graciela.
 - e. La intención de la parte demandante, bajo el testimonio vertido y creído de la parte Juan Carlos Simons Burgos, fue que su intención fue de recibir un pago mensual como parte de la explotación comercial que hacía con la parte demandada. Nunca fue ceder de forma voluntaria, y constituyendo lo mismo una pérdida de dominio y de capacidad de explotación comercial de su negocio. Tampoco fue exponerse a un ambiente hostil creado por el

³ *Id.*, págs. 13-14.

delegado de la corporación Leaf Petroleum, Carlos Belgodere.

- f. Confirm[ó] el testimonio de la parte demandante Simons Burgos, que en ningún momento Sol de Puerto Rico Limited (Shell) objetó el contrato de arrendamiento para explotación comercial del negocio que firmaron entre las partes demandante y demandada.⁴

En cuanto al señor Hassan el foro sentenciador determinó como hechos probados que:

1. Él es el representante autorizado, presidente de la corporación Leaf Petroleum.
2. Él reconoció haber firmado un contrato de arrendamiento, redactado por él, incluyendo el título, el cual fue discutido con la parte demandante sin mediar representación legal para ésta.
3. ...
4. ...
5. ...
6. ...
7. La parte demandada nunca presentó prueba de que Shell (Sol de Puerto Rico Limited) objetara el contrato de arrendamiento entre la parte demandante y demandada.
8. ...
9. El testimonio de la parte Mohanad Hassan Hilmi, no fue creíble por este tribunal.
10. ...
11. La actitud expresada por la parte demandada Mohanad Hassan Hilmi podría dar paso a que la misma fue intencional, en aras de provocar un fraude contractual, y con visos de una acción de naturaleza criminal, contra la parte demandante.⁵

A base de esas determinaciones de hechos, el TPI

⁴ *Id.*, págs. 14-15.

⁵ *Id.*, págs. 15-16.

concluyó que existe un contrato de arrendamiento entre las partes, redactado por el señor Hassan, que no afecta los intereses de Shell-Sol. Además, que aquel, "a sabiendas", inició un "proceso de incumplimiento de contrato" que perjudicó económicamente a los apelados. Resolvió además, que el contrato entre las partes es uno de arrendamiento de la Gasolinera Villa Graciela.⁶ Consecuentemente, resolvió el contrato entre las partes, ordenó a la apelante pagar \$160,000.00 por concepto de cánones de arrendamiento adeudados, \$20,000.00 por concepto de honorarios de abogado y \$2,000.00 por costas.⁷

En desacuerdo, el señor Hassan presentó una *Moción de Reconsideración*⁸ que el TPI declaró no ha lugar.⁹

Inconforme con dicha determinación, la apelante presentó una *Apelación* en la que alega que el TPI cometió los siguientes errores:

- A) Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia [sic] determinar que el contrato en controversia fue uno de adhesión.
- B) Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que Leaf Petroleum, Corp. es una corporación ficticia y que Mohanad Hassan Hilmi responde en su capacidad personal en el presente caso.
- C) Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al decretar la validez del contrato en controversia a pesar de que el mismo era nulo por la existencia de un contrato de arrendamiento previo con SOL.
- D) Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al imponer honorarios de abogado por temeridad.
- E) Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al imponer el pago de costas

⁶ *Id.*, pág. 18.

⁷ *Id.*

⁸ *Id.*, págs. 3-11.

⁹ *Id.*, pág. 2.

sin haberse radicado el correspondiente memorando dentro del término provisto por las Reglas de Procedimiento Civil.

Luego de revisar la transcripción estipulada de la prueba oral y los escritos de las partes, estamos en posición de resolver.

-II-

A.

Los contratos constituyen una de las fuentes de las obligaciones en el ordenamiento jurídico puertorriqueño.¹⁰ Un contrato nace cuando una o varias personas prestan su consentimiento a obligarse a dar alguna cosa o prestar algún servicio.¹¹ Este será válido si concurren tres elementos, a saber: consentimiento, objeto y causa.¹² En nuestro ordenamiento jurídico “[l]os contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”.¹³

Por otro lado, en el ámbito del derecho contractual rige el principio de libertad de contratación, según el cual los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público.¹⁴

Finalmente, el principio de *pacta sunt servanda* establece la obligatoriedad del contrato según sus términos y las consecuencias derivadas de la buena fe.¹⁵ De este modo, las obligaciones que nacen de los contratos

¹⁰ Art. 1042 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 2992. Debido a que el contrato en controversia se suscribió previo a la aprobación del Código Civil de 2020, el presente trámite apelativo está regulado, en lo pertinente, por el Código Civil de 1930.

¹¹ Art. 1206 del Código Civil, *supra*, 31 LPRA sec. 3371.

¹² Art. 1213 del Código Civil, *supra*, 31 LPRA sec. 3391.

¹³ Art. 1230 del Código Civil, *supra*, 31 LPRA sec. 3451.

¹⁴ Art. 1207 del Código Civil, *supra*, 31 LPRA sec. 3372.

¹⁵ *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008).

tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos.¹⁶ Así pues, los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.¹⁷

B.

La facultad de imponer honorarios de abogado en casos en que intervenga temeridad o frivolidad surge de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil.¹⁸ Al respecto, la Regla 44.1(d) dispone:

En caso de que cualquier parte o su abogado haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que entienda correspondan a tal conducta.¹⁹

El concepto de temeridad se refiere a las actuaciones de una parte que hacen necesario un pleito que se pudo evitar o que provocan la indebida prolongación del mismo. Se entiende que un litigante actúa con temeridad cuando por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte innecesariamente a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito. Ahora bien, la determinación de si una parte ha actuado o no con temeridad descansa en la discreción del tribunal, por lo que los tribunales revisores solo intervendrán cuando

¹⁶ Art. 1044 del Código Civil, *supra*, 31 LPRA sec. 2994.

¹⁷ Art. 1210 del Código Civil, *supra*, 31 LPRA sec. 3375.

¹⁸ *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.*, 185 DPR 880, 925 (2012).

¹⁹ Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. IV, R. 44.1(d).

surja de tal actuación un claro abuso de discreción.²⁰

C.

En cuanto a la imposición de las costas, como norma general, rige lo dispuesto en la Regla 44.1 de Procedimiento Civil. En lo que nos concierne, esta Regla establece:

(a) *Su concesión.* Las costas serán concedidas a la parte a cuyo favor se resuelva el pleito o se dicte sentencia en apelación o revisión, excepto en aquellos casos en que se disponga lo contrario por ley o por estas reglas. Las costas que podrá conceder el tribunal son los gastos incurridos necesariamente en la tramitación de un pleito o procedimiento que la ley ordena o que el tribunal, en su discreción, estima que una parte litigante debe reembolsar a otra.

(b) *Cómo se concederán.* La parte que reclame el pago de costas presentará al tribunal y notificará a la parte contraria, dentro del término de diez (10) días contados a partir del archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia, una relación o memorándum de todas las partidas de gastos y desembolsos necesarios incurridos para la tramitación del pleito o procedimiento. [...] Cualquier parte que no esté conforme con las costas reclamadas podrá impugnarlas en todo o en parte, dentro del término de diez (10) días contados a partir de aquel en que se le notifique el memorándum de costas. [...] ²¹

Por otro lado, la imposición de costas es mandatoria.²² No obstante, su concesión no opera de forma automática, ya que tiene que presentarse oportunamente un memorando de costas en el que se precisen los gastos incurridos.²³ Además, el tribunal tiene amplia discreción para evaluar la razonabilidad y determinar la necesidad de los gastos detallados.²⁴

Finalmente, tanto el término para presentar el

²⁰ *Rodríguez de Oller v. TOLIC*, 171 DPR 293, 312 (2007).

²¹ Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. IV, R. 44.1.

²² *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.*, *supra*.

²³ *Colón Santos v. Coop. Seg. Mult. PR*, 173 DPR 170 (2008).

²⁴ *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.*, *supra*.

memorando de costas como el que regula su notificación a la parte adversa, son jurisdiccionales.²⁵

D.

Como regla general, los tribunales apelativos no intervendrán con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el juzgador de los hechos salvo que estén presentes circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto.²⁶

Esta doctrina de deferencia judicial a la apreciación de la prueba ha sido reiterada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en innumerables ocasiones. Su fundamento estriba en que los jueces de instancia están en mejor posición que los foros apelativos para aquilatar la evidencia desfilada en los procedimientos ante sí, observando a los testigos y evaluando la credibilidad de sus declaraciones.²⁷

De modo que, a menos que existan circunstancias extraordinarias y que la apreciación de la prueba se distancie de la realidad fáctica o ésta sea inherentemente imposible o increíble, el tribunal apelativo deberá abstenerse de intervenir con las determinaciones de hechos, la apreciación de la prueba y las adjudicaciones de credibilidad hechas por el juzgador de los hechos.²⁸

-III-

Para la apelante el TPI erró al calificar el contrato de arrendamiento como uno de adhesión y que los

²⁵ *Rosario Domínguez et als. v. ELA et al.*, 198 DPR 197, 217 (2017).

²⁶ *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007).

²⁷ *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet*, 177 DPR 967, 987 (2010); *Pueblo v. Collado Justiniano*, 140 DPR 107, 115 (1996); *Pueblo v. Cruz Granados*, 116 DPR 3, 10 (1984).

²⁸ *Pueblo v. Acevedo Estrada*, 150 DPR 84, 99 (2000).

apelados no colaboraron en su redacción. Además, incidió el foro sentenciador al descorrer el velo corporativo de Leaf Petroleum, Corp. sin prueba fehaciente para ello. También sostiene, que erró el TPI al decretar la validez del contrato de arrendamiento entre las partes. Ello porque los apelados ocultaron que existía un contrato de arrendamiento entre aquellos y SOL que les impedía volver a arrendar la estación de gasolina a un tercero. Este evento constituye dolo grave, ya que, de haberlo sabido, la apelante no hubiese otorgado el contrato de arrendamiento con los apelados. Finalmente, consideran que erró el TPI al imponer honorarios de abogado por temeridad sin que surja de la sentencia la conducta de la apelante que haya afectado la administración de la justicia e imponer el pago de costas sin que se haya presentado previamente el memorando de costas que requiere nuestro ordenamiento procesal civil.

Por su parte, los apelados alegan que el contrato de arrendamiento en controversia es de adhesión. Esto es así, porque del testimonio de la señora Díaz, creído por el TPI, se desprende inequívocamente, que aunque se le hicieron algunas correcciones, el documento lo trajo de forma preimpresa el señor Hassan; a los apelados "se lo dieron para firmarlo". Arguye además, que el señalamiento de error relativo a la responsabilidad personal del señor Hassan es "improcedente, frívolo y temerario" porque en ningún momento ha estado en controversia la personalidad jurídica de Leaf Petroleum, Corp.

Sostiene además, que en ningún momento se ha impugnado la validez del Contrato de Arrendamiento Tanteo y Retracto entre Shell/Sol de Puerto Rico y la

apelante. Por el contrario, lo que sí quedó establecido por el testimonio de la señora Díaz es que entre las partes se perfeccionó un contrato cuya intención era vender la llave a Leaf Petroleum, Corp., para que esta fungiera de detallista ante Shell/Sol de Puerto Rico, mientras que los apelados continuaban ofreciendo otros servicios en las mismas facilidades.

En cuanto a la partida de honorarios por temeridad consideran que es procedente, ya que Leaf Petroleum, Corp., por conducto de su representante autorizado, "de forma intencional", suspendió el servicio eléctrico de la parte de las facilidades que los apelados explotaban y fue a agencias gubernamentales a radicar querellas infundadas para causarles problemas. Finalmente, concede que erró el TPI al imponer el pago de costas sin haberse presentado el memorando correspondiente. Ante ello, solicita que devolvamos el caso al TPI para que se presente el memorando de costas y compense los gastos incurridos por los apelantes en este proceso.

Nuestra revisión independiente de la prueba documental y testifical revela que Leaf Petroleum, Corp., por conducto de su presidente, firmó un contrato de arrendamiento de bien inmueble cuyo objeto era los predios de la gasolinera Villa Graciela Shell.²⁹ Mediante el mismo, la apelante asumiría las funciones de venta al detal de gasolina y sus derivados, las operaciones de inspección de vehículos de motor y la explotación de una tienda de conveniencia. En cambio, los apelados gestionarían las operaciones relacionadas con una agencia hípica, un taller de mecánica y el servicio de

²⁹ Transcripción de la Prueba Oral, en adelante TPO, págs. 17-18. Véase además, el Apéndice de los apelados, págs. 1-6.

venta, reparación e instalación de gomas.³⁰

Específicamente, la Sra. Díaz declaró que:

R "El nuevo detallista arrendador Mohanad Hassan tendrá a su cargo la venta de gasolina, diesel, centro de inspección y mini market. Nosotros, los arrendatarios, continuaremos con la operación de la agencia hípica en nuevo local, el taller de gomas, cambio de aceite y filtro y venta de marbetes".³¹

En otras palabras, testificó la Sra. Díaz:

P ...¿Usted puede comprender que es el término de arrendamiento también, jurídicamente hablando?

R Jurídicamente hablando, no. Simplemente como que te alquilo algo y tú lo usas.

P ¿Pero en Juncos se habla...?

R Y me pagas.³²

Luego de que las partes firmaran el contrato de arrendamiento de Villa Graciela Shell, notificaron a Sol Puerto Rico Limited de su otorgamiento y gestionaron la cesión del contrato de suministro de gasolina y productos derivados a favor de Leaf Petroleum, Corp., gestión que culminó exitosamente.³³ En otras palabras, Sol Puerto Rico Limited refrendó totalmente el negocio jurídico "a tres bandas" realizado por las partes; es decir, el contrato de arrendamiento del bien inmueble en donde radica la Estación Villa Graciela Shell, suscrito entre las partes y la cesión del Contrato de Detallista con Sol de Puerto Rico Limited a favor de la apelante.³⁴ A la luz de lo anterior, corresponde confirmar la sentencia apelada en lo que respecta al incumplimiento del contrato de arrendamiento del bien inmueble y el monto de los cánones adeudados.

³⁰ TPO, pág. 147.

³¹ TPO, pág. 70.

³² TPO, pág. 71.

³³ TPO, págs. 14-16. Véase además, Apéndice de los apelados, pág. 17.

³⁴ TPO, pág. 148.

El señalamiento de error referente a haber descorrido el velo corporativo de Leaf Petroleum, Corp. no amerita mayor atención. Los propios apelados reconocen que no se ha impuesto responsabilidad personal al señor Hassan.³⁵ A la misma conclusión llega este foro luego de revisar integradamente el expediente y la transcripción de la prueba oral.

En cuanto a la imposición de honorarios de abogado por temeridad, determinamos improcedente intervenir con la determinación recurrida, ya que no encontramos indicio alguno de claro abuso de discreción por parte del foro apelado.

Finalmente, no existe controversia en que efectivamente el TPI erró al imponer costas sin observar el procedimiento establecido en la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Ello lo aceptan los apelados.³⁶

-IV-

Por los fundamentos antes expuestos, se modifica la sentencia a los únicos efectos de eliminar la partida de costas. En consecuencia, se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para que proceda conforme a lo establecido en la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. Así modificada, se confirma la sentencia en todo lo demás.

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

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

³⁵ Alegato de los apelados, pág. 6.

³⁶ *Id.*, pág. 9.