

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI

HACIENDA TÍO CANO,
INC. representado por
PEDRO VÁZQUEZ
TORRES

Apelado

v.

CARIBBEAN NURSERY
FARM, INC.; JULIO VEGA
MONTALVO, por sí y en su
carácter de presidente de
la CORPORACIÓN
CARIBBEAN NURSERY
FARM, INC.; SANDRA I.
TORRES BERROCALES Y
LA SOCIEDAD DE BIENES
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Apelante

KLAN202100144

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Mayagüez

Civil núm.:
ISCI201100454
(206)

Sobre:
Sentencia
Declaratoria,
Interdicto
Preliminar y
Permanente

Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, el Juez Rodríguez Flores y el Juez Rodríguez Casillas.¹

Rodríguez Flores, juez ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2022.

Comparece Caribbean Nursery Farm, Inc. (Caribbean o Apelante) mediante recurso instado el 5 de marzo de 2021. Solicita que revoquemos la Sentencia dictada el 28 de octubre de 2020, notificada el 23 de noviembre de 2020,² por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez (TPI). Mediante el referido dictamen, el foro de instancia decretó la validez del contrato de compraventa entre las partes y declaró Ha Lugar la demanda instada por Hacienda Tío Cano, Inc. (Hacienda Tío Cano o Apelado).

¹ Mediante Orden Administrativa OATA-2022-065 el Juez Rodríguez Casillas sustituyó a la Jueza Soroeta Kodesh.

² Mediante *Resolución* emitida el 1 de febrero de 2021, notificada el 5 de febrero de 2021, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración presentada por Caribbean. Apéndice del recurso, Anejo I, pág. 1.

Examinada la comparecencia del Apelante, la transcripción del juicio en su fondo (TPO), la exposición narrativa³ y el alegato suplementario, procedemos a disponer del presente recurso mediante los fundamentos que exponaremos a continuación.

I.

El 18 de marzo de 2011, Hacienda Tío Cano instó una *Demanda* de sentencia declaratoria, interdicto preliminar y permanente contra Caribbean.⁴ En ésta, alegó que entre las partes se constituyó un contrato verbal de compraventa sobre los activos que Caribbean mantenía en un predio de terreno arrendado a un tercero. El contrato de compraventa consistió en que Hacienda Tío Cano (comprador) le pagaría \$50,000.00 a Caribbean (vendedor) por los activos del negocio en marcha, y que le pagaría \$150,000.00 adicionales una vez Caribbean negociara una extensión del contrato de arrendamiento sobre el predio de terreno por un periodo de veinte (20) años. Hacienda Tío Cano le pagó a Caribbean la suma de \$54,634.92. Además, como parte de un acuerdo posterior, Hacienda Tío Cano entregó a Caribbean la cantidad de \$17,296.00 en materiales y equipo, suma que sería descontada de los \$150,000.00 restantes. Adujo que, Caribbean no cumplió con sus obligaciones como vendedor, no quiso reconocer la existencia del contrato e intervino en las operaciones del negocio.

En consecuencia, Hacienda Tío Cano solicitó al TPI que emitiera una orden contra Caribbean para el cese y desista de interrumpir el manejo y funcionamiento de su negocio y emitiera orden que declarase la validez del contrato de compraventa entre las partes. En la alternativa, solicitó que ordenara a Caribbean el reembolso de las mejoras realizadas al negocio, el reembolso del

³ En cumplimiento con una *Resolución* emitida por este foro apelativo, el TPI emitió una *Resolución en Cumplimiento de Orden sobre Exposición Narrativa de la Prueba*, el 30 de septiembre de 2021.

⁴ Apéndice del recurso, Anejo VII, págs. 55-69.

inventario que se encuentra en el negocio, la devolución de la suma de \$71,930.94 y la suma de \$1,400,000.00 por todos los daños sufridos producto del incumplimiento de las obligaciones de Caribbean, más los honorarios y costas del litigio. En esa misma fecha, Hacienda Tío Cano solicitó una orden de entredicho provisional, la cual fue denegada por el foro recurrido.

La vista sobre *injunction* preliminar se celebró los días 19 y 20 de mayo y el 16 de junio de 2011. En la vista del 16 de junio de 2011, quedó sometido el asunto interdictal.

El 19 de mayo de 2011, Caribbean presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria y Desestimación de la Demanda*.⁵ El 3 de junio de 2011, Hacienda Tío Cano presentó su oposición.

Posteriormente, el 23 de junio de 2011, Caribbean presentó su *Contestación a Demanda y Reconvención*.⁶ En la reconvención, arguyó que Hacienda Tío Cano entró en posesión del negocio sin derecho a ello e incumplió con su compromiso. Alegó que, Hacienda Tío Cano incurrió en actuaciones ilegales, por lo que solicitó al foro de instancia la resolución del contrato de compraventa, el desalojo y lanzamiento de Hacienda Tío Cano, el desalojo del Sr. Pedro Vázquez Pol (hijo del Sr. Pedro Vázquez Torres) de la residencia amueblada sita en los predios del terreno; entregar el inventario vendible ascendente a \$150,000.00; un pago no menor de \$500,000.00 por concepto de daños y perjuicios, las costas y gastos necesarios del litigio y honorarios de abogado.

⁵ Apéndice del recurso, Anejo VIII, págs. 70-75.

⁶ Apéndice del recurso, Anejo IX, págs. 79-85. En tanto, el 7 de julio de 2011, Caribbean presentó una *Enmienda a Contestación a Demanda y Reconvención* a los efectos de enmendar la alegación número 47. Véase, Apéndice del recurso, Anejo X, págs. 86-87. Por su parte, el 14 de julio de 2011, Hacienda Tío Cano presentó una *Contestación a Reconvención*, y el 2 de noviembre de 2011, presentó una *Contestación a Reconvención Enmendada*. El 8 de junio de 2015, Caribbean presentó una *Reconvención Enmendada*, en la que alegó que Hacienda Tío Cano dismanteló el negocio y se apropió ilegalmente de bienes y equipos. El 18 de agosto de 2015, Hacienda Tío Cano presentó su *Contestación a Reconvención Enmendada*.

Así las cosas, el 14 de octubre de 2011, el TPI emitió una *Resolución* en la que declaró No Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por Caribbean.⁷ En igual fecha, el foro *a quo* emitió *Resolución y Orden* mediante la cual resolvió la solicitud de interdicto preliminar. El TPI, tras aquilatar la prueba presentada por las partes, declaró Ha Lugar la solicitud de *injunctio* preliminar y, a tales efectos, emitió sendas órdenes a las partes. Así, el foro recurrido determinó mantener el *status quo* hasta que se celebrara el juicio en sus méritos e impuso una fianza de \$175,000.00 a Hacienda Tío Cano conforme dispone la Regla 57.4 de Procedimiento Civil.⁸

El 18 de agosto de 2016, el TPI celebró una vista de *Conferencia con Antelación a Juicio*. En dicha ocasión, las partes presentaron el *Informe Preliminar entre Abogados* (Informe).⁹ En el referido informe, las partes estipularon 24 hechos. Hacienda Tío Cano anunció un total de 6 testigos y como perito de daños, al Dr. José I. Alameda Lozada. Además, presentó 37 propuestas de enmiendas a la Demanda, a las cuales Caribbean se opuso. Por su parte, Caribbean anunció un total de 15 testigos y como perito contable, al CPA Elisamuel Rivera Rivera.

Por otro lado, en la vista, el TPI eliminó a Wire Products, Inc. como testigo de Caribbean a solicitud de la propia parte; se aceptó, con la objeción de Hacienda Tío Cano, la presentación del CPA Elisamuel Rivera Rivera; y se dio por concluido el descubrimiento de prueba.

Luego, el 10 de enero de 2017, Caribbean presentó una segunda *Moción Solicitando Adjudicación Sumaria*. El 19 de septiembre de 2018, el TPI emitió una *Resolución* mediante la cual

⁷ Apéndice del recurso, Anejo XII, págs. 92-97.

⁸ Apéndice del recurso, Anejo XIII, págs. 98-109.

⁹ Apéndice del recurso, Anejo XIV, *Informe Preliminar entre Abogados* presentado el 2 de agosto de 2016, págs. 110-148.

denegó la solicitud de sentencia sumaria instada por Caribbean. En ella, el TPI consignó las determinaciones de hechos que surgen de las resoluciones emitidas el 14 de octubre de 2011, e incluyó otras determinaciones.

El juicio en su fondo se celebró los días 9, 10, 11 y 12 de septiembre de 2019.

Surge de la *Minuta* de la vista del 9 de septiembre de 2019, que, previo al desfile de prueba, las partes estipularon las 44 determinaciones de hechos establecidas en la *Resolución* del 19 de septiembre de 2018. Además, estipularon los incisos 1 y 2 que se encuentran al final de la página 11, y el segundo párrafo que comienza en la página 14 y termina en la página 15 de la referida resolución.¹⁰

Surge también de la *Minuta* que las partes discutieron el Informe y estipularon los siguientes documentos que fueron marcados como Exhibits: 1) Resume y el Informe pericial del Sr. José I. Alameda Lozada; 2) Reporte de costos de rehabilitación y reemplazo para propiedad Caribbean Nursery Farm, Inc. del 15 de octubre de 2015 por el perito Ingeniero Joel Guzmán Pantoja; 3) Informe de daños económicos preparado por el CPA Elisamuel Rivera Rivera; 4) Escritura sobre Acta de hechos, otorgada por el Lcdo. Alfredo Cardona Álvarez, el 22 de enero de 2015; 5) Carta del 21 de febrero de 2011 de Caribbean Nursery Farm, Inc., al Sr. Pedro Vázquez; 6) Carta del 24 de febrero de 2012 del Sr. Julio Vega Montalvo al Sr. Pedro Vázquez Pol; 7) Acuerdo de extensión de término de contrato de arrendamiento del 22 de agosto de 2003 a favor de Caribbean Nursery, Inc.; y 7) Contrato de Arrendamiento de parcela rústica del 17 de enero de 2011. Por su parte, Caribbean sometió 11 documentos relacionados a certificaciones, facturas,

¹⁰ Véase, *Minuta* del 9 de septiembre de 2019, Apéndice del recurso, Anejo XVIII, pág. 168. Véase, además, TPO del 9 de septiembre de 2019, págs. 14-15 y 20-32.

cotizaciones y estimados, que fueron marcados como identificación.¹¹

Además, según surge de la *Minuta* de 9 de septiembre de 2019, en cuanto a las solicitudes de enmiendas a las alegaciones, el TPI dispuso lo siguiente:

[...], tomando en consideración todo lo que hay en este caso, el tribunal comenzará el juicio en su fondo. Cundo se pretenda pasar la prueba en relación con alguna de esas alegaciones que constituirían una enmienda, se va a presentar la objeción, quedará anotada en la minuta que es una objeción a esa alegación que se ha presentado en el Informe y el tribunal cuando prepare la sentencia irá sobre cada una de ellas.

Por otro lado, ese día se informó que la prueba testifical de Hacienda Tío Cano consistiría en los siguientes testimonios: 1) Sr. Pedro Alberto Vázquez Torres, presidente de Hacienda Tío Cano; 2) Sr. Pedro Alberto Vázquez Pol, empleado de Hacienda Tío Cano; 3) Sr. Juan Carlos Plaza Morales¹²; 4) Sr. José Santiago Capetillo; 5) Sr. Orlando Gabriel Inoa; y 6) Sr. José I. Alameda Lozada, perito.

Por su parte, **Caribbean anunció solamente a tres testigos:** el Sr. Julio Vega Montalvo, el Sr. Frank Morales, y el perito CPA Elisamuel Rivera Rivera. Sobre los 15 testigos anunciados por Caribbean en el Informe, el abogado de Hacienda Tío Cano expresó que estos no se encontraban presentes, por lo que solicitó que se aplicara la presunción de que serían testimonios adversos a la parte que la ofrece si al momento de finalizar la prueba de la parte demandante, las personas no han comparecido al Tribunal. Así pues, se reservó el derecho a hacer esa alegación.¹³

Al continuar los procedimientos, el **9 de septiembre de 2019**, Hacienda Tío Cano presentó el testimonio de su perito, el **Dr. José**

¹¹ *Íd.* Véase, además, TPO de 9 de septiembre de 2019, págs. 74-77 y 80-88.

¹² *Íd.* Véase, además, TPO de 9 de septiembre de 2019, págs. 91-93. En la página 92 de la TPO del 9 de septiembre de 2019, el Sr. Juan Carlos Plaza Morales aparece identificado como Juan Carlos Plaza **Moreno**. En la página 93, línea 2, se aclara el nombre correcto: Juan Carlos Plaza **Morales**.

¹³ *Íd.* Véase, además, TPO de 9 de septiembre de 2019, págs. 100-102.

I. Alameda Lozada (Dr. Alameda), quien es economista y consultor financiero. El Dr. Alameda testificó que su Informe detalla un estimado de daños económicos, basado en la proyección de ventas de Hacienda Tío Cano desde octubre de 2010 hasta diciembre de 2012. Para establecer los daños, utilizó como punto de inflexión el mes de febrero de 2011. Concluyó el perito que, en el año 2010 hubo ventas brutas de \$104,039.00, en el año 2011 hubo ventas de \$347,805.00 y en el año 2012 hubo ventas de \$292,894.00. Esto equivale a una reducción de 15.8% en ventas brutas. Además, el perito calculó que el promedio de ventas desde noviembre de 2010 hasta febrero de 2011 fue \$38,915.00. En marzo de 2011 a junio de 2012 las ventas en promedio fueron \$34,548.00. Entre julio a octubre de 2011, las ventas promedio bajaron a \$19,352.00. Y, entre noviembre de 2011 a febrero de 2012 las ventas promedio fueron \$26,169.00.¹⁴ Estimó una reducción de ventas de \$279,438.00.¹⁵ Además, el Dr. Alameda testificó que, para la preparación de dicho Informe, solicitó al contable de Hacienda Tío Cano los datos de contabilidad sobre las ventas del negocio. Concluyó el perito que el margen bruto de ganancias de Hacienda Tío Cano es de 77%.¹⁶

Sobre dicho testimonio, Caribbean, representada por el Lcdo. Arnaldo J. Irizarry Irizarry (Lcdo. Irizarry), presentó múltiples objeciones bajo el fundamento de que la declaración del perito no está alegada en la Demanda, y que los daños alegados en la Demanda son hasta el 21 de febrero de 2011. Entre sus planteamientos, hizo referencia a la alegación número 11 de la Demanda. Finalmente, el Lcdo. Irizarry objetó cualquier conclusión del perito que incluyera el mes de febrero de 2011 hasta el

¹⁴ TPO de 9 de septiembre de 2019, págs. 106-109, 111-112 y 114-115.

¹⁵ *Íd.*, pág. 126.

¹⁶ *Íd.*, págs. 127-128.

presente.¹⁷ Las objeciones del Lcdo. Irizarry quedaron anotadas en la *Minuta* de 9 de septiembre de 2019.

Por su parte, Hacienda Tío Cano, representada por el Lcdo. Jorge A. Hernández López (Lcdo. Hernández), hizo referencia a las solicitudes de remedios de la Demanda. Señaló que, como parte de los procedimientos en este caso, se han presentado múltiples mociones alegando daños continuos después de incoarse la Demanda, lo que va dirigido en parte a las enmiendas que se presentaron en el Informe.¹⁸

En el contrainterrogatorio, el Dr. Alameda explicó que para calcular el margen bruto de ganancias utilizó como referencia otro negocio similar operado por Hacienda Tío Cano ubicado en Lares.¹⁹ Admitió que, al calcular los daños no consideró el efecto que tuvo el intervenir con las llamadas telefónicas. Tampoco consideró daños por la remoción del ponchador y los relojes de asistencia. Finalmente, admitió que el informe incluye daños posteriores al mes de febrero de 2011 y hasta el mes de diciembre de 2012.²⁰ En el redirecto, el perito admitió que solo consideró la Demanda para analizar los datos torticeros.²¹

Luego declaró el **Sr. Juan Carlos Plaza Morales** (Sr. Plaza), quien es comerciante en el área de horticultura. Éste declaró que compraba materiales de horticultura en Hacienda Tío Cano y a Caribbean Nursery Farm, Inc., para hacer sus trabajos.²² Se le preguntó al Sr. Plaza qué pasó el 26 de octubre de 2012. Dicha pregunta fue objetada por el Lcdo. Irizarry. Luego, el Sr. Plaza declaró que estaba buscando materiales para “landscaping” y buscó

¹⁷ *Íd.*, págs. 116-119, 123-124 y 126.

¹⁸ *Íd.*, págs. 117-119.

¹⁹ *Íd.*, págs. 153-154.

²⁰ *Íd.*, págs. 160-163. Véase, además, Resolución en *Cumplimiento de Orden sobre Exposición Narrativa de la Prueba*, Contrainterrogatorio del Sr. Alameda, incisos, 31, 34 y 36; y Exposición Narrativa.

²¹ TPO de 9 de septiembre de 2019, pág. 164.

²² *Íd.*, págs. 185 y 187.

en la guía un número de teléfono. Al llamar por teléfono, le contestó una señora muy cordialmente, y le preguntó qué estaba buscando. El Sr. Plaza le preguntó que si era de Caribbean Nursery y la señora le dijo que sí. El Sr. Plaza le indicó a la señora que estaba buscando unos árboles para una mitigación. El testigo declaró que la señora le contestó que no estaban trabajando con árboles, pero sí tenían plantas ornamentales. Y que luego pensaban tener árboles para la venta. Si él estaba interesado, que llamara al encargado, el dueño.²³

Además, el Sr. Plaza declaró que se comunicó con el Sr. Julio Vega Ramos. Éste le indicó que próximamente iba a traer árboles, abonos, y saranes. Que cualquier cosa que necesitara podía llamarlo, pues él le iba a dar buen precio de los productos.²⁴ El Sr. Plaza declaró que le preguntó al Sr. Vega Ramos si el negocio era el que estaba en la número 2, y éste le dijo que no, que no fuera al negocio de arriba porque ellos eran unos locos, que tenían problemas con ellos, que eran unos buscones y que fuera donde él, que le hacía buen precio.²⁵

En el contrainterrogatorio, el Sr. Plaza declaró que habló por teléfono con el Sr. Julio Vega, pero no lo conocía antes de la llamada. Vio al Sr. Julio Vega cuando fue al negocio, unos días posteriores después de la llamada. Compartió con el Sr. Julio Vega las dos ocasiones que fue a comprar unos productos para “landscaping”. La primera vez, gastó \$60.00 en la compra. La segunda vez, según estimó, excedió la suma de \$500.00, pero no compró nada. Finalmente, el Sr. Plaza no recordó dónde obtuvo el número de teléfono de Caribbean Nursery, si fue de un compañero o en la guía.²⁶

²³ *Íd.*, págs. 188-189.

²⁴ *Íd.*, pág. 191.

²⁵ *Íd.*, pág. 192.

²⁶ *Íd.*, págs. 193-198.

Por su parte, el **Sr. José Santiago Capetillo** (Sr. Santiago) declaró que es agrónomo de profesión radicado en Lares. Conoce el negocio Hacienda Tío Cano porque lo visitó el 14 de noviembre de 2011.²⁷ El testigo declaró que fue a Caribbean Nursery como consultor agrónomo del Sr. Juan Carlos Plaza, a buscar una cotización para unas plantas que el Sr. Plaza quería comprar.²⁸ En esa ocasión, lo atendió la hija del dueño, el Sr. Julio Vega. El Sr. Santiago le comentó a la joven que tenía una cotización de Hacienda Tío Cano para que le dieran precio. La hija del dueño llamó a su mamá y ella le dijo que le podía mejorar la cotización, excepto para unas palmas que estaban buscando.²⁹ En el contrainterrogatorio, el Sr. Santiago declaró que fue a Hacienda Tío Cano y a Caribbean Nursery buscando una cotización con el mejor precio y la mejor calidad.³⁰ En Caribbean Nursery le dieron el mejor precio, pero no compró nada en dicho negocio.³¹

El **10 de septiembre de 2019** Hacienda Tío Cano presentó el testimonio del **Sr. Orlando Gabriel Inoa** (Sr. Gabriel). El Sr. Gabriel declaró que tiene relación de amistad y de negocios con Hacienda Tío Cano y Caribbean Nursery.³² Fue testigo de las negociaciones para comprar a Caribbean Nursery Farm.³³ Luego de la entrega de los \$50,000.00 iniciales, las partes continuaron negociaciones dirigidas a firmar el contrato final, pero éste nunca se firmó.³⁴ Como parte de los activos comprados, se encontraba una estructura y el inventario.³⁵ El testigo también declaró que se estaba comprando el negocio por la suma de \$50.000.00 “en base a los siete años”.³⁶ En

²⁷ *Íd.*, págs. 201-202. Véase, además, Resolución en *Cumplimiento de Orden sobre Exposición Narrativa de la Prueba*, Contrainterrogatorio del Sr. Santiago, inciso 3; y Exposición Narrativa.

²⁸ TPO de 9 de septiembre de 2019, pág. 203.

²⁹ *Íd.*, pág. 204.

³⁰ *Íd.*, pág. 209.

³¹ *Íd.*, págs. 209 y 211.

³² TPO de 10 de septiembre de 2019, pág. 8.

³³ *Íd.*, págs. 9-10 y 12.

³⁴ *Íd.*, pág. 10.

³⁵ *Íd.*, pág. 11.

³⁶ *Íd.*, págs. 11-12.

esta parte del testimonio, la Jueza intervino con preguntas aclaratorias, que dieron lugar a las siguientes respuestas:

P. Lo último... de lo último que usted declaró, dijo: "Si no se lograba la extensión..." Eso fue la pregunta, la introducción con la pregunta del licenciado: "Si no se lograba la extensión..." Refiriéndose al contrato ese de los 20 años. Dice: "Se estaba comprando el negocio en base a los siete años por 50 mil".

R. Sí.

P. ¿Esos siete años, usted se refiere a los...?

R. Es a lo que quedaba del contrato.³⁷

En el contrainterrogatorio, el Sr. Gabriel declaró que fue ayudante del Sr. Pedro Vázquez en las negociaciones dirigidas para adquirir a Caribbean Nursery, y que estuvo presente en, al menos, tres reuniones donde se negoció el contrato.³⁸ Ningún abogado estuvo presente durante las reuniones que se llevaron a cabo.³⁹ Posteriormente, el Lcdo. Irizarry preguntó al Sr. Gabriel sobre el inventario que había en el negocio al momento de iniciar las negociaciones. El Lcdo. Hernández objetó la línea de preguntas por pertinencia.⁴⁰ Escuchadas las argumentaciones, el Tribunal determinó permitir las preguntas del Lcdo. Irizarry, "con el comentario particular de que la misma manera el Tribunal se sentará y evaluará cuáles realmente son las controversias que quedan o no pendientes de determinar, de esa misma manera hará el uso de la evidencia que se presente".⁴¹

Luego declaró el **Sr. Pedro Vázquez Torres** (Sr. Vázquez). Durante su directo, el Lcdo. Irizarry objetó el intento de enmendar las alegaciones de la Demanda con la prueba.⁴² Escuchadas las

³⁷ *Íd.*, pág. 13.

³⁸ *Íd.*, pág. 15-16.

³⁹ *Íd.*, pág. 19.

⁴⁰ *Íd.*, págs. 49-71.

⁴¹ *Íd.*, pág. 77.

⁴² *Íd.*, págs. 90-95.

argumentaciones, el Tribunal determinó permitir las preguntas, anotando la objeción.

Posteriormente, el Sr. Vázquez declaró que si el Sr. Vega no lograba la extensión del contrato de arrendamiento con el dueño del solar por 20 años, Hacienda Tío Cano continuaría ocupando el terreno por el restante del término del contrato, es decir, 7 años.⁴³ Luego de la entrega de los \$50,000.00 iniciales, las partes continuaron negociaciones dirigidas a la firma del contrato final, que duraron un par de meses, sin embargo, nunca se firmó el contrato.⁴⁴ Como parte del acuerdo para tomar posición de las facilidades de Caribbean Nursery, la compradora recibió las llaves del negocio sin ninguna condición que no fuera pagar \$1,200.00 por el canon de arrendamiento del terreno.⁴⁵

A preguntas sobre el Exhibit 5 por estipulación (Carta del 21 de febrero de 2011 de Caribbean Nursery Farm, Inc., al Sr. Vázquez) el testigo declaró que, mediante carta Caribbean le solicitó el desalojo de las facilidades del negocio y le notificó varias restricciones en cuanto a la operación del negocio.⁴⁶ Expresó, que después de la carta, Caribbean comenzó a intervenir con la operación del negocio. Caribbean removió la planta eléctrica e interrumpió el servicio de agua del negocio.⁴⁷ El Lcdo. Irizarry nuevamente objetó dicho testimonio bajo el fundamento de que lo declarado por el testigo no está alegado en la Demanda. Por su parte, el Lcdo. Hernández hizo referencia a la alegación número 11 de la Demanda. Escuchadas las partes, el Tribunal declaró No Ha Lugar la objeción del Lcdo. Irizarry.⁴⁸

⁴³ *Íd.*, pág. 98.

⁴⁴ *Íd.*, págs. 99-100.

⁴⁵ *Íd.*, págs. 100-101.

⁴⁶ *Íd.*, págs. 102-109.

⁴⁷ *Íd.*, págs. 111-112.

⁴⁸ *Íd.*, págs. 112-117.

El Sr. Vázquez también declaró que, Caribbean nunca le informó que, a partir de la compraventa, la obligación de pagar el CRIM recaería sobre Hacienda Tío Cano.⁴⁹ Durante el proceso de negociación del contrato de compraventa, el Sr. Vega tampoco le informó al testigo que el terreno no se podía subarrendar. Fue durante el pleito de desahucio que el Sr. Vázquez se enteró de la prohibición de subarrendar el terreno que ocupaba Hacienda Tío Cano.⁵⁰ Además, el 18 de octubre de 2010, el Sr. Vázquez entró en la posesión del negocio. Los problemas con el Sr. Vega surgieron como en diciembre de 2010 o en enero de 2011. El Sr. Vega le prohibió vender *top soil* y palmas pequeñas.⁵¹

En la vista del **11 de septiembre de 2019**, el Lcdo. Irizarry solicitó que a los trece testigos previamente anunciados por Caribbean y que no comparecieron a la vista, se les aplicara la presunción regida por la Regla 304 (5). Escuchados los argumentos de las partes, el Tribunal dispuso:

El planteamiento de la parte demandada es que la solicitud de que se active la presunción es prematura y que ciertamente los únicos tres testigos a utilizar son los tres que están presentes en sala, a excepción del CPA Elisamuel Rivera Rivera [quien fue citado para el 12 de septiembre de 2019]. En el momento adecuado, el tribunal resolverá el planteamiento de la activación de la presunción.⁵²

Por otro lado, Hacienda Tío Cano presentó el testimonio del **Sr. Pedro Alberto Vázquez Pol** (Sr. Vázquez Pol). Este declaró que fue gerente de Hacienda Tío Cano desde octubre 2010 hasta finales del 2014. El Lcdo. Irizarry indicó que objetará cualquier evidencia manifestada desde el 2012 al 2014.⁵³ Durante su testimonio se le mostró el Exhibit 5 y se le preguntó sobre dicha carta. Declaró que,

⁴⁹ *Íd.*, pág. 125.

⁵⁰ *Íd.*, págs. 126-128.

⁵¹ *Íd.*, págs. 239-242.

⁵² TPO de 11 de septiembre de 2019, págs. 12-17. Véase, además, Apéndice del recurso, Anejo XX, pág. 173.

⁵³ TPO de 11 de septiembre de 2019, pág. 43.

a partir de la comunicación de 21 de febrero de 2011, el Sr. Vega o empleados de él empezaron a interferir con la operación del negocio. En específico, indicó que le quitaron un *timer* ubicado en el área de propagación de las plantas; le cortaron un tubo de agua; le quitaron una bomba de agua que existía en el predio;⁵⁴ el Sr. Vega le indicó a los suplidores que no podían venderle a Hacienda Tío Cano, ni entrar al local;⁵⁵ y les quitó el teléfono.⁵⁶ Además, el Sr. Vega comenzó a vender plantas ornamentales contrario al acuerdo establecido con el fin de evitar la competencia entre los negocios de las partes.⁵⁷ En algún momento, el Sr. Vega se llevó las cámaras de seguridad y rompió los cables, se llevó los teléfonos y todos los registros.⁵⁸ El Sr. Vázquez Pol declaró que el Sr. Vega nunca le informó que los pagos del CRIM eran parte del arrendamiento.⁵⁹ Por último, declaró que, a pesar de las gestiones realizadas para hacer la transferencia de permisos a nombre de Hacienda Tío Cano, éste no pudo hacerlo, pues se le requería la presentación del contrato de compraventa y el Sr. Vega nunca estuvo dispuesto a entregarle el contrato final, a pesar de que se le requirió la entrega de este.⁶⁰ Finalizado su testimonio, el Lcdo. Hernández dio por sometido su caso.⁶¹

Por su parte, el Lcdo. Irizarry hizo referencia a la página 30, acápite 6 del Informe. Señaló que Hacienda Tío Cano anunció en el Informe al Sr. Jorge L. Rivera Rodríguez, quien declararía sobre los daños ocasionados al sistema de cámaras que se encontraba ubicado en el local, y que éste no fue presentado. Ante su incomparecencia injustificada, y a solicitud de Caribbean, el TPI

⁵⁴ *Íd.*, pág. 49.

⁵⁵ *Íd.*, pág. 50.

⁵⁶ *Íd.*, pág. 54.

⁵⁷ *Íd.*, págs. 54-55.

⁵⁸ *Íd.*, pág. 59.

⁵⁹ *Íd.*, pág. 62.

⁶⁰ *Íd.*, págs. 62-63.

⁶¹ *Íd.*, pág. 85.

resolvió aplicar la presunción de testimonio adverso que establece la Regla 304 (5) de Evidencia. La presunción se aplicaría exclusivamente en cuanto al testimonio que se indicó en el Informe.⁶²

Luego, el Lcdo. Irizarry comenzó con el testimonio del **Sr. Julio Vega Montalvo** (Sr. Vega). Durante su testimonio, el Lcdo. Irizarry solicitó al Tribunal que tomara conocimiento judicial de la petición de desacato por demolición radicada por Caribbean y la determinación del tribunal de reservarse el fallo hasta tanto se viera la vista en su fondo en este caso. Además, hizo referencia a la Minuta del 7 de enero de 2015.⁶³

El testimonio del Sr. Vega se basó en los daños ocasionados al negocio por las actuaciones de Hacienda Tío Cano al desocupar la propiedad.⁶⁴ Concluido el directo, el **12 de septiembre de 2019**, el Lcdo. Hernández comenzó el conainterrogatorio al Sr. Vega. El Sr. Vega declaró que, el 17 de diciembre de 2014, pudo ver desde su negocio Desarrollos Agrícolas, que Hacienda Tío Cano estaba desmantelando el negocio Caribbean Nursery, y que para esa fecha, ya estaba en efecto una orden de desahucio.⁶⁵ Desde su negocio no pudo ver que ese día las personas de Hacienda Tío Cano se llevaran 19 umbráculos.⁶⁶ La tubería soterrada fue destruida posterior al 17 de diciembre.⁶⁷ No pudo ver cuando sacaron el sistema soterrado de electricidad, ni quién se lo llevó.⁶⁸ No sabe cuándo fue que se sacó la bomba y se rellenó el pozo, pues lo vio un mes después cuando visitó el local.⁶⁹

⁶² *Íd.*, págs. 86-90 y 96-97. Véase, además, Apéndice del recurso, Anejo XX, pág. 174.

⁶³ TPO de 11 de septiembre de 2019, pág. 115.

⁶⁴ *Íd.*, págs. 116-117.

⁶⁵ TPO de 12 de septiembre de 2019, págs. 83-86.

⁶⁶ *Íd.*, pág. 87.

⁶⁷ *Íd.*, pág. 103.

⁶⁸ *Íd.*, pág. 104.

⁶⁹ *Íd.*, págs. 106-107.

El Sr. Vega admitió que Hacienda Tío Cano estaba encargada de la administración del local. Declaró que en la propiedad del negocio había bienes que se podían remover porque no eran propiedad del dueño del terreno. Por ejemplo: los umbráculos, la bomba, el techo del local, las mesas de propagación, el sistema de riego y el sistema eléctrico.⁷⁰ En caso de una orden de desahucio, todo lo antes mencionado se lo llevaba el dueño del negocio.⁷¹ El testigo también admitió que no pagó el CRIM, aun cuando sabía que dicho incumplimiento provocaría el desahucio de la propiedad.⁷² Cuando el tribunal ordenó el desahucio de la propiedad, aún quedaban cuatro años de contrato, el cual vencía en el 2018.⁷³ Para el día en que se celebró la presente vista, Desarrollos Agrícolas de San Germán continuaba operaciones en la misma finca que ocupaba Caribbean Nursery. Sin embargo, no ha pagado el CRIM ni ha sido desahuciado por eso.⁷⁴

En el recontrainterrogatorio, el Sr. Vega admitió que la estructura donde ubica la tienda, el almacén y un segundo almacén que ubica en el predio, los umbráculos, el área de saranes, los vagones, todas eran desmontables y removibles.⁷⁵ Declaró que todo lo antes mencionado pertenecía a Caribbean Nursery Farm.⁷⁶ Admitió haber pactado una compraventa de dichos bienes y activos del negocio con el Sr. Pedro Vázquez y Hacienda Tío Cano.⁷⁷ También admitió haber recibido alrededor de \$54,000.00.⁷⁸

Completado este testimonio, Caribbean continuó con el testigo **Sr. Francisco Morales Lugo** (Sr. Morales). A preguntas sobre el Exhibit 1 de la parte demandada (Cotización para instalar un pozo

⁷⁰ *Íd.*, págs. 108-109.

⁷¹ *Íd.*, pág. 110.

⁷² TPO del 12 de septiembre de 2019, págs. 126-127.

⁷³ *Íd.*, pág. 127.

⁷⁴ *Íd.*, págs. 127 y 142-143.

⁷⁵ *Íd.*, págs. 162-163.

⁷⁶ *Íd.*, pág. 163.

⁷⁷ *Íd.*

⁷⁸ *Íd.*, págs. 168-169.

y equipo completo de bombeo y riego del 21 de enero de 2015) el testigo declaró que, aproximadamente 5 días antes del 21 de enero de 2015, construyó un pozo profundo e instaló un sistema de bomba en una finca propiedad del Sr. Julio Vega.⁷⁹ El costo de construcción y establecimiento de ese sistema fue de \$23,439.00.⁸⁰ En el redirecto, explicó que la cotización que hizo fue para reconstruir un pozo que estaba vandalizado en el jardín del Sr. Julio Vega.⁸¹

El **13 de septiembre de 2019**, durante la continuación de la vista, el Lcdo. Hernández manifestó que del testimonio del Sr. Vega surgió el proceso de desahucio del local objeto de este caso. Además, desde el año 2010 al 2014, que es cuando se concretiza el desahucio, quien tenía derecho a estar ahí era el Sr. Pedro Vázquez, no, Hacienda Tío Cano.⁸² Tampoco Caribbean puede reclamar daños anteriores al 2014, ya que mediante resolución se determinó que quien tenía derecho a la posesión era Hacienda Tío Cano, en virtud del contrato de compraventa.⁸³

El Lcdo. Irizarry refutó dicho planteamiento. Sostuvo que, el Tribunal nunca adjudicó la posesión del inmueble. En la Resolución sobre el *injunction* preliminar se dispuso la permanencia de Hacienda Tío Cano en la administración del negocio hasta que el Tribunal determinase la titularidad, los acuerdos alcanzados y quién recibiría una compensación por daños y perjuicios.⁸⁴ Antes del 2014, el caso se basaba en determinar si se dio el contrato de compraventa y si estaba sujeto a una condición suspensiva y las consecuencias de ésta.⁸⁵ En las determinaciones de hechos estipuladas 1 a la 13 surge lo que queda pendiente de adjudicar.⁸⁶

⁷⁹ *Íd.*, págs. 182-183 y 190.

⁸⁰ *Íd.*, pág. 190.

⁸¹ *Íd.*, págs. 229-230.

⁸² TPO de 13 de septiembre de 2019, pág. 6.

⁸³ *Íd.*, pág. 7.

⁸⁴ *Íd.*, pág. 8.

⁸⁵ *Íd.*, págs. 8-9.

⁸⁶ *Íd.*, pág. 9.

El bien inmueble es destruido, por lo que, el 8 de junio de 2015 Caribbean Nursery radicó una reconvencción enmendada que fue aceptada por el Tribunal. Al no darse la condición suspensiva, la condición original nunca surgió (Artículo 1076 del Código Civil), porque estaba condicionadas a un evento futuro que suspende los efectos de la condición.⁸⁷

Por otro lado, en cuanto al testimonio del **Ing. Joel Guzmán Pantojas** (Ing. Guzmán), el Lcdo. Hernández objetó su presentación. Expresó que, aunque el Lcdo. Irizarry le envió el informe del ingeniero, éste no fue anunciado como testigo en el Informe presentado el 2 de agosto de 2018. Tampoco existe moción enmendándolo para incluir al ingeniero. Por ende, entiende que el ingeniero en su testimonio e informe pericial establecería el valor de reconstrucción del negocio y no del que existía previo al desahucio. Situación que no es pertinente en este caso. Además, tampoco sería pertinente el testimonio y el informe del ingeniero porque lo que establece es el valor de reconstrucción según los valores presentes.⁸⁸

Por su parte, el Lcdo. Irizarry reconoció que no se incluyó al Ing. Guzmán en el Informe. Sin embargo, expresó que mediante contestación al interrogatorio enviada el 8 de octubre de 2015, se notificó al Lcdo. Hernández su intención de utilizar el testimonio del ingeniero Guzmán e incluyó el *curriculum vitae*. Posteriormente, el informe del perito lo envió por correo mediante acuse de recibo. Por tanto, no existe sorpresa en cuanto a este testigo pues fue anunciado desde el 2015.⁸⁹

El Lcdo. Hernández continuó argumentando respecto a la pertinencia o no del testimonio de los peritos de Caribbean. Escuchados los argumentos de los respectivos abogados, el Tribunal

⁸⁷ *Íd.*, pág. 10.

⁸⁸ *Íd.*, págs. 13-15.

⁸⁹ *Íd.*, págs. 20-22.

determinó escuchar el testimonio del CPA Elisamuel Rivera Rivera y al momento de valorar lo necesario, se expresaría si fue pertinente o no su testimonio al preparar la sentencia.⁹⁰ Sobre el asunto de haber incluido o no al Ing. Joel Guzmán en el Informe, el Tribunal resolvió notificar su determinación en la sesión de la tarde.⁹¹

Luego siguió con el testimonio del perito económico, **Sr. Elisamuel Rivera Rivera** (Sr. Rivera). En el curso del interrogatorio, el Lcdo. Irizarry realizó preguntas relacionadas al Exhibit 3 estipulado (Informe de daños económicos preparado por perito).⁹²

En el contrainterrogatorio, el Lcdo. Hernández objetó el Exhibit 3 estipulado porque su copia no tiene anejada la documentación referida por el perito. Por tanto, solicitó que el informe fuera retirado como exhibit.⁹³ El Tribunal ordenó continuar con el contrainterrogatorio, manteniendo la objeción planteada por el Lcdo. Hernández, la cual resolvería más adelante.⁹⁴ En el redirecto, el perito declaró que notificó la totalidad del informe con sus anejos. Añadió, que el hecho de que los anejos no estén incluidos, no afecta su opinión contenida en el informe.⁹⁵

Finalizados los interrogatorios de los abogados y luego de un receso, el Lcdo. Irizarry admitió al Tribunal que no presentó una moción anunciando al Ing. Guzmán para que fuera incluido en el Informe.⁹⁶ En consecuencia, el Tribunal declaró ha lugar la solicitud del Lcdo. Hernández y determinó no permitir el testimonio del Ing. Guzmán.⁹⁷ El Lcdo. Irizarry hizo una oferta de prueba bajo la Regla 104 (B) de Evidencia, que fue objetada por el Lcdo. Hernández.⁹⁸ El Tribunal aceptó el ofrecimiento de prueba.⁹⁹ Sin embargo, el

⁹⁰ *Íd.*, págs. 24-25.

⁹¹ *Íd.*, pág. 25.

⁹² *Íd.*, págs. 28-43.

⁹³ *Íd.*, págs. 47-48 y 50.

⁹⁴ *Íd.*, pág. 52.

⁹⁵ *Íd.*, págs. 76-77.

⁹⁶ *Íd.*, pág. 82.

⁹⁷ *Íd.*, pág. 83.

⁹⁸ *Íd.*, págs. 84-85.

⁹⁹ *Íd.*, pág. 86.

Tribunal reconsideró su determinación y expresó que no podía admitir una oferta de prueba para una prueba que no fue anunciada en el Informe.¹⁰⁰ Luego, el Lcdo. Irizarry solicitó reconsideración a que se permitiera la oferta de prueba.¹⁰¹ Argumentó que las reglas no prescriben sobre si el testimonio fue notificado o anunciado apropiadamente. Expresó que, mediante contestación a interrogatorio se le notificó a Hacienda Tío Cano que utilizaría el testimonio del ingeniero. Se le notificó su *curriculum vitae* y su informe pericial. Sin embargo, el Lcdo. Hernández no presentó objeción hasta este momento.¹⁰² El Lcdo. Hernández refutó los argumentos y se remitió al primer día del juicio cuando se estipularon la autenticidad de los informes periciales condicionado al testimonio de los peritos. Por lo tanto, el Exhibit 3 no está estipulado en cuanto a su contenido.¹⁰³ Escuchados los argumentos, el Tribunal reiteró su determinación de no ha lugar a ambas reconsideraciones planteadas por el Lcdo. Irizarry.¹⁰⁴

Concluido el desfile de prueba de Caribbean, el Lcdo. Hernández solicitó aplicar la presunción de testimonio adverso a aquellos testigos que Caribbean anunció en el Informe y que no comparecieron a testificar. Argumentó que la evidencia presentada por medio del testimonio del Sr. Vega para justificar la incomparecencia de esos testigos fue objetada y declaradas con lugar por ser todas prueba de referencia. Tampoco solicitaron citar a los testigos por medio del tribunal. En ese sentido, sostuvo que no se cumple con el *quantum* de prueba requerido para no activar dicha presunción.¹⁰⁵ Por su parte, el Lcdo. Irizarry se opuso y argumentó

¹⁰⁰ *Íd.*, pág. 87.

¹⁰¹ *Íd.*, pág. 90.

¹⁰² *Íd.*, págs. 90-91.

¹⁰³ *Íd.*, págs. 98-99.

¹⁰⁴ *Íd.*, pág. 101.

¹⁰⁵ *Íd.*, págs. 101-103.

sobre las diligencias realizadas por el Sr. Vega y la falta de disponibilidad de los testigos.¹⁰⁶

Por otro lado, el Lcdo. Hernández reiteró su argumentó con relación a la controversia sobre las enmiendas a las alegaciones. Hizo referencia a los casos: *SLG Sierra v. Rodríguez*, 163 DPR 738 (2005); *Ortiz Díaz v. RR Motors*, 131 DPR 829 (1992); y *Colón Rivera v. Wyatt Farm*, 184 DPR 184 (2012). Sostuvo que las alegaciones que se presentaron en el Informe surgen de mociones presentadas desde el año 2012. Estas establecían que desde entonces se realizaron actos que ocasionaron daños al negocio de Hacienda Tío Cano. En ese sentido, sostuvo el Lcdo. Hernández que dichas alegaciones no son sorprendentes, ni tardías.¹⁰⁷ El Lcdo. Irizarry refutó tal aserción y sostuvo que no hay una moción en el expediente específica como requiere la Regla 13.1 solicitando autorización para enmendar las alegaciones.¹⁰⁸

Finalizadas las argumentaciones, el Tribunal concedió un término de 45 días para presentar moción conjunta con todos los hechos estipulados por las partes, luego de lo cual se daría por sometido el caso.¹⁰⁹

El 31 de octubre de 2019, las partes presentaron una *Moción en Cumplimiento de Orden*, en la que incluyeron los hechos que surgían de las resoluciones previas.¹¹⁰

Luego de sometido el caso, el TPI dictó la *Sentencia* apelada en la que reconoció la validez del contrato de compraventa entre las partes y declaró Ha Lugar la *Demanda* instada por Hacienda Tío Cano. A su vez, desestimó la reconvención presentada por Caribbean, con perjuicio y declaró No Ha Lugar el interdicto

¹⁰⁶ *Íd.*, págs. 103-105.

¹⁰⁷ *Íd.*, págs. 107-111.

¹⁰⁸ *Íd.*, págs. 113-116.

¹⁰⁹ *Íd.*, págs. 119 y 121.

¹¹⁰ Apéndice del recurso, Anejo XXIII, págs. 183-189.

preliminar, por haberse tornado académico. En la Sentencia, el TPI consignó 124 determinaciones de hechos.¹¹¹

El 4 de diciembre de 2020, Caribbean presentó oportunamente una moción de reconsideración, la cual el TPI declaró No Ha Lugar.

Insatisfecho con el dictamen, Caribbean acude ante este foro apelativo, imputándole al foro primario la comisión de los siguientes errores:

- A. PRIMER ERROR DE DERECHO: COMETI[Ó] GRAVE ERROR DE DERECHO EL TPI AL DETERMINAR HECHOS A BASE DE PRUEBA QUE NUNCA SE DESFIL[Ó] EN EL JUICIO.
- B. SEGUNDO ERROR DE DERECHO: COMETI[Ó] GRAVE ERROR DE DERECHO EL TPI AL NO RECHAZAR A PESAR DE NUESTRAS OBJECIONES PRUEBA QUE NUNCA FUE SUJETO A ENMIENDAS PRESENTADAS POR LA PARTE AQUÍ APELADA Y MUCHO MENOS A ENMIENDAS A LAS ALEGACIONES APROBADAS POR EL TRIBUNAL.
- C. TERCER ERROR DE DERECHO: ERR[Ó] EL TPI AL NO APLICAR CORRECTAMENTE LA ESTIPULACI[Ó]N EN EL SENTIDO DE QUE EL CONTRATO ENTRE LAS PARTES ESTABA SUPEDITADO A UNA OBLIGACIÓN CONDICIONAL SUSPENSIVA.
- D. CUARTO ERROR DE DERECHO: COMETI[Ó] GRAVE ERROR DE DERECHO EL TPI AL DETERMINAR DAÑOS SOBRE UNA PRUEBA QUE NUNCA FUE LEGALMENTE EXPUESTA EN LAS ALEGACIONES DE LA DEMANDA Y SIN TENER ALEGACIONES PREVIAS QUE LA JUSTIFICARAN A PESAR DE LAS CONTINUAS OBJECIONES DE LA PARTE AQUÍ APELANTE.
- E. QUINTO ERROR DE DERECHO: COMETI[Ó] GRAVE ERROR DE DERECHO EL TPI AL HACER DETERMINACIONES DE HECHOS CONTRARIO A LAS ESTIPULACIONES PREVIAMENTE ACORDADA[S] POR LAS PARTES Y ADMITIDAS EN EVIDENCIA QUE EST[Á]N INCLUIDAS EN LA SENTENCIA COMO DETERMINACIONES DE HECHOS DE LA 1 A LAS 53.

¹¹¹ Los hechos determinados núms. 1 al 44 surgen de las *Resoluciones* de 14 de octubre de 2011 y la *Resolución* de 19 de septiembre de 2018. Los hechos núms. 45 al 53 surgen de la *Resolución* de 19 de septiembre de 2018. Además, previo a comenzar el desfile de prueba, el 9 de septiembre de 2019, las partes estipularon las determinaciones de hechos núms. 1 a la 53.

F. SEXTO ERROR DE DERECHO: COMETI[Ó] GRAVE ERROR DE DERECHO EL TPI CUANDO NO SE NOS PERMITI[Ó] EN EL JUICIO EN SU FONDO LA PRESENTACI[Ó]N DEL TESTIMONIO DEL INGENIERO JOEL GUZM[Á]N PANTOJAS A PESAR DE QUE FUE DEBIDAMENTE ANUNCIADO EN EL DESCUBRIMIENTO DE PRUEBA.

G. S[É]PTIMO ERROR DE DERECHO: ERR[Ó] EL TPI AL NO ENCONTRAR INCURSO EN DESACATO A LA PARTE AQU[Í] APELADA POR HABER DESTRUIDO EL NEGOCIO EN MARCHA QUE FUE SUJETO A UNA ORDEN DE CESE Y DESISTA POR EL PROPIO TPI Y SE DESFIL[Ó] PRUEBA A ESOS EFECTOS SIN HABER HECHO NI UNA SOLA DETERMINACIÓN DE HECHOS O DE DERECHO SOBRE ESA CONTROVERSIA.

II.

A.

Toda obligación consiste en dar, hacer o no hacer alguna cosa.

Art. 1041 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2991. Las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos.

Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994.

Un contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371. Los requisitos para la validez de un contrato son: (1) consentimiento de los contratantes; (2) objeto cierto que sea materia del contrato; y (3) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391; *Quest Diagnostic v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994 (2009); *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870 (2008); *Bosques v. Echevarría*, 162 DPR 830 (2004).

En los contratos, las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que consideren convenientes siempre que

éstas no sean contrarias a la ley, la moral y al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 3372. Si un contrato es contrario a la ley o a la moral, o lesiona un interés general del ordenamiento jurídico, carece de causa. Véase, Art. 1227 del Código Civil, 3432.

Por otra parte, el principio de la autonomía de la voluntad está entrelazado con el principio de la buena fe contractual. La buena fe obliga más allá de lo expresamente pactado; es decir, comprende todas las consecuencias que por la naturaleza del contrato sean conforme a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 3375.

Si alguna de las partes incumple con lo estipulado, habrá que acudir a las disposiciones de los Artículos 1054 y 1077 del Código Civil, 31 L.P.R.A secs. 3018 y 3052. Estos disponen que cuando una parte contratante incumple con su obligación, ya sea mediante dolo, negligencia o morosidad, la otra puede exigir el cumplimiento específico de lo pactado, el resarcimiento de los daños provocados por el incumplimiento y el abono de los intereses sobre la cantidad determinada. Para calcular el monto se utilizará la fórmula establecida por el Artículo 1059, 31 LPRA sec. 3023, para todo tipo de daño: el valor de la pérdida real sufrida más la ganancia que el perjudicado dejó de percibir por causa del incumplimiento. Dicho ejercicio también requerirá analizar el modo del incumplimiento y su causa con el fin de auscultar la sanción que se le impondrá al que incumple. J. R. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones*, 2da ed., San Juan, Programa de Educación Jurídica Continua, U.I.P.R., 1997, pág. 277. Para ello debemos acudir al Artículo 1054 del Código Civil, que es “la fuente normativa principal para la concesión de daños y perjuicios por incumplimiento de una obligación [contractual]”. *op. cit.*, pág. 278.

Dispone el Artículo 1054 del Código Civil, 3018 que “[q]uedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los

que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas”.

Luego procederá determinar el monto del resarcimiento de acuerdo con las disposiciones del Código Civil, Artículos 1055 al 1063, sobre los tipos de daños indemnizables, el alcance de la responsabilidad del deudor y la forma en que ha de resarcir el perjuicio causado, de acuerdo a la naturaleza de la obligación. Vélez Torres, *op. cit.*, págs. 278 y 281. Dicho de otro modo, para imponer responsabilidad a quien incumple una obligación, primero es necesario identificar si el incumplimiento fue culposo o negligente; si fue doloso o intencional.

Lo anterior se debe a que el primer párrafo del Artículo 1060, de aplicación a los casos en los que el incumplimiento se deba a culpa o negligencia, dispone que “[l]os daños y perjuicios de que responde el deudor de buena fe son los previstos o que se hayan podido prever al tiempo de constituirse la obligación y que sean consecuencia necesaria de su falta de cumplimiento.” 31 LPRA sec. 3024. Sin embargo, el segundo párrafo del mismo artículo provee una norma mucho más severa para los casos de incumplimiento doloso. En este último escenario, “responderá el deudor de todos los [daños] que conocidamente se deriven de la falta de cumplimiento de la obligación.” *Íd.*

En este contexto, cabe aclarar que la culpa o negligencia del deudor “consiste en la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación y que corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar. Cuando la obligación no exprese la diligencia que ha de prestarse en su cumplimiento, se exigirá la que correspondería a un buen padre de familia”. Art. 1057, 31 LPRA sec. 3021. La culpa se presumirá con el solo hecho del incumplimiento. Así, bastará probar que se ha incumplido con una

obligación contractual para que surja la obligación de indemnizar los daños que fueran previsibles al constituirse la obligación. C. J. Irizarry Yunqué, *Responsabilidad Civil Extracontractual*, 7ma ed., San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, 2009, pág. 20.

Por otra parte, cuando una parte contratante actúa a sabiendas del hecho de su incumplimiento y de las consecuencias, incurre en dolo contractual. Se denomina dolo la conducta antijurídica del deudor que es voluntaria, con conciencia y con conocimiento de sus efectos adversos sobre la otra parte contratante. Distinto a los escenarios en que el incumplimiento fue culposo o negligente, el dolo habrá que probarlo, pues no se presume. Vélez Torres, *op. cit.*, págs. 274–275 y 280. Si se demuestra que el deudor obró con intención, no solo responderá por los daños previsibles, como en el caso del incumplimiento culposo o negligente, sino que tendrá que resarcir “todos los que conocidamente se deriven de la falta de cumplimiento de la obligación. Art. 1060, *supra*.

B.

Por otro lado, el Artículo 1340 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3747 establece que:

La promesa de vender o comprar, habiendo conformidad en la cosa y en el precio, dará derecho a los contratantes para reclamar recíprocamente el cumplimiento del contrato.

Siempre que no pueda cumplirse la promesa de compra y venta, regirá para vendedor y comprador, según los casos, lo dispuesto acerca de las obligaciones y contratos en el presente Libro.

El contrato de promesa de venta no crea un derecho real, sino una obligación personal que no confiere título de dominio sobre la propiedad. *Jordán Rojas v. Padró González*, 103 DPR 813, 817 (1975). La promesa de venta es un contrato preparatorio que

produce una obligación de hacer y no de dar, pues sólo tiene el propósito de realizar un contrato de compraventa futura. *Íd.*, pág. 818.

Además, el Artículo 1066 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3041, dispone que:

Será exigible desde luego toda obligación cuyo cumplimiento no dependa de un suceso futuro o incierto, o de un suceso pasado, que los interesados ignoren.

También será exigible toda obligación que contenga condición resolutoria, sin perjuicio de los efectos de la resolución.

No obstante, conforme a lo establecido en el Artículo 1067 del Código Civil, en las obligaciones condicionales los derechos, la resolución o pérdida de los derechos ya adquiridos dependerá del acontecimiento que constituya la condición. 31 LPRA sec. 3042. Las obligaciones condicionales se caracterizan por la incertidumbre de si el vínculo jurídico adquirirá eficacia o la perderá por no cumplirse un hecho futuro e incierto, o del conocimiento de un hecho pasado, cuya ocurrencia se desconocía. J. C. Tobeñas, *Derecho Civil español, común y foral*, 10ma ed., Madrid, Ed. Reus, 1992, T. 3; J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 3ra ed. rev., Barcelona, Ed. Bosch, 1985, T. I, Vol. II.

Las obligaciones condicionales pueden ser suspensivas o resolutorias. Las suspensivas tienen la particularidad de que su eficacia depende de que se cumpla un hecho futuro e incierto. Si se cumple esa condición, la obligación cobra eficacia; si no se cumple, las partes quedan liberadas. El Código Civil establece en su Artículo 1070 que: “[l]a condición de que ocurra algún suceso en un tiempo determinado extinguirá la obligación desde que pasare el tiempo, o fuere ya indudable que el acontecimiento no tendrá lugar”. 31 LPRA sec. 3045. El vínculo entre las partes, cuya obligación está sujeta a una condición suspensiva, se extingue si no se cumple la condición

y no se pueden exigir prestaciones hasta tanto se haya cumplido. *Jarra Corporation v. Axxis Corporation*, 155 DPR 764, 773 (2001); *Mercedes Bus Lines v. Roja*, 70 DPR 540 (1949).

El efecto de la condición depende del tipo de obligación que se trate: de dar, de hacer, o no hacer. En el caso *López v. González*, 163 DPR 275, 283 (2004), el Tribunal Supremo de Puerto Rico expresó que:

[...] *En cuanto a las obligaciones de dar, una vez cumplida la condición, los efectos de la obligación se retrotraen al día de la constitución de aquella. En cuanto a las obligaciones de hacer o no hacer, la retroactividad será consecuencia, en cada caso, de un dictamen judicial.* Art. 1073 del Código Civil, 31 L.P.R.A sec. 3048. [...] (Itálicas en el original). (Citas omitidas).

III.

El **primer**, **tercer** y **quinto** señalamiento de error los discutiremos en conjunto por estar relacionados. En estos, el Apelante alega, en síntesis, que erró el TPI al hacer determinaciones de hechos contrarias a las estipulaciones incluidas en la Sentencia. Además, alega que no se desfiló prueba ante el TPI que permitiese llegar a dichas determinaciones. Veamos.

En primer lugar, el Apelante aduce que cometió error el TPI al determinar arbitrariamente que había dos negocios jurídicos distintos. A saber, un contrato de arrendamiento en el cual se acordó que el Apelado continuaría ocupando el predio del terreno por el restante término del contrato, cuando la prueba estipulada determinaba que el vínculo contractual estaba sujeto a una obligación condicional suspensiva, la cual no se realizó. No coincidimos con tal apreciación.

El foro primario tuvo ante sí el testimonio del Sr. Vázquez, quien, en esencia, testificó que de no lograrse la extensión del contrato de arrendamiento, Hacienda Tío Cano continuaría ocupando el terreno por el restante del término del contrato, es

decir, 7 años.¹¹² El testigo Orlando Gabriel Inoa corroboró dicho testimonio, en cuanto a que Caribbean negociaría una extensión del contrato de arrendamiento con el dueño del solar por 20 años, y si no se lograba la extensión, Hacienda Tío Cano continuaría ocupando el terreno por el término que quedaba del contrato, que eran 7 años.¹¹³ Es más, el Apelante reconoció durante su testimonio que cuando el Tribunal ordenó el desahucio de Hacienda Tío Cano y Caribbean, aún quedaban 4 años de contrato, que vencían en el 2018.¹¹⁴

Por tal razón, el TPI determinó que, ante la imposibilidad de extender el contrato de arrendamiento del terreno por 20 años adicionales, Hacienda Tío Cano tenía derecho a permanecer ocupando el terreno por los 7 años que restaban del contrato de arrendamiento. Luego de evaluar la transcripción de la prueba oral, no encontramos nada que nos mueva a concluir que el TPI erró al hacer esta determinación.

Por otro lado, el Apelante también cuestiona las determinaciones de hecho número 73 y 101 de la Sentencia, en la que el TPI concluye que Hacienda Tío Cano no tenía conocimiento de la existencia de la prohibición de subarrendar, pues Caribbean nunca se lo informó. Del testimonio del Sr. Vázquez surge que, durante el proceso de negociación de compraventa, el Sr. Vega no le informó que el terreno no se podía subarrendar. Fue durante el pleito de desahucio que el Sr. Vázquez se enteró de la prohibición de subarrendar el terreno que ocupaba Hacienda Tío Cano,¹¹⁵ por lo que, la determinación del TPI es una razonable y está basada en su apreciación de la prueba oral.

¹¹² Véase, TPO del 10 de septiembre de 2019, pág. 98.

¹¹³ *Íd.*, pág. 13.

¹¹⁴ Véase, TPO de 12 de septiembre de 2019, pág. 127.

¹¹⁵ Véase, TPO de 10 de septiembre de 2019, págs. 126-128.

Asimismo, el Apelante cuestiona la determinación de hecho número 98 de la Sentencia, al señalar que Desarrollos Agrícolas fue establecida en el lugar donde ubicaba Hacienda Tío Cano. Según entiende el Apelante, esa determinación da la impresión de que Desarrollos Agrícolas se mantuvo haciendo negocios en el mismo lugar de la Apelada.

El Apelante confunde esta determinación de hecho, pues el TPI consignó que “[Caribbean] instaló, dentro de su negocio Desarrollo Agrícolas de San Germán, un negocio de jardinería igual al que le había vendido a [Hacienda Tío Cano], a pesar de que habían acordado ciertas prohibiciones con el fin de evitar la competencia entre los negocios de las partes. Es decir, comenzó a vender plantas ornamentales, *top soil*, piedra y efectos de jardinería en general”. Esta determinación está sostenida por el testimonio del Sr. Vega.¹¹⁶ No tenemos base para sustituir la apreciación del Tribunal sobre este particular.

El Apelante además cuestiona las determinaciones de hecho número 56 y 59 ya que, a su entender, contradicen las estipulaciones acordadas entre las partes. Esencialmente, argumenta que, en dichas determinaciones, el “Tribunal concluye equivocadamente que la obligación de pagar los \$150,000.00 era una obligación distinta cuando formaba parte de la misma obligación y del mismo contrato. Añade que, el Tribunal erróneamente divide una obligación en dos ya que lo que se estableció siempre fue que se pagaría por adelantado \$50,000.00 y luego si al obtener la extensión del contrato de arrendamiento se pagarían \$150,000.00 adicionales por lo que, es una sola obligación condicional tal y como fue estipulado...”.

¹¹⁶ Véase, TPO de 11 de septiembre de 2019, págs. 54-55.

En lo pertinente, las determinaciones aquí en discusión expresamente establecen lo siguiente:

56. Luego de conversar, las partes acordaron que HTC (compradora) adquiriría los activos del negocio CNF (vendedora) por lo que Don Pedro, como presidente de HTC le entregó a Don Julio, presidente de CNF, un cheque de \$50,000. A diciembre de 2010, la compradora había pagado la suma de \$54,634.94.

[...]

59. Las partes acordaron que la compradora pagaría la suma de \$150,000 adicionales, si la parte vendedora lograba obtener la extensión del contrato de arrendamiento suscrito entre esa parte y la dueña del terreno donde ubica CNF.

Contrario a lo planteado por el Apelante, no estamos convencidos de que el TPI haya ignorado, sin más, las estipulaciones de las partes y así determinado que existían dos contratos. Más bien, entendemos que el TPI justipreció la prueba ante sí, incluyendo las estipulaciones, y determinó que las partes se obligaron a **un** contrato de compraventa en el cual Hacienda Tío Cano compraría los activos de Caribbean por la suma inicial de \$50,000, y entregaría \$150,000 adicionales cuando Caribbean lograra la extensión del contrato de arrendamiento del terreno.

Aparte de ello, consideramos que las determinaciones aquí impugnadas están sostenidas por los testimonios del Sr. Gabriel y el Sr. Vázquez, quienes declararon sobre las negociaciones de la compraventa del negocio, así como por el testimonio del Sr. Vega. Por tanto, no intervendremos con estas.

En el **segundo** y **cuarto** señalamiento de error, el Apelante arguye que, erró el TPI al permitir prueba que nunca fue sujeta a enmiendas aprobadas por el foro de instancia y que fue oportunamente objetada. Además, sostiene que erró el TPI al conceder daños por pérdidas económicas posteriores al 21 de

febrero de 2011, sin base racional en la prueba, toda vez que el informe pericial fue oportunamente objetado.

En primer lugar, al examinar la *Demanda* en el presente caso vemos que el Apelado específicamente solicitó:

[...] se ordene a los demandados [...] se abstengan de interferir en el negocio de los demandantes y que desalojen el local de negocios de la demandante, así como que no realicen actos algunos dirigidos a interrumpir las operaciones de negocio del demandante todo esto en el local ubicado en la Carr. Núm. 2, Km. 167.3, Bo. Benavente de Hormigueros. Así mismo se solicita que se declare como válido el contrato de compraventa existente entre ambos, o que en la alternativa se compense al demandante por los daños causados por el incumplimiento del contrato por parte de la demandada.¹¹⁷

También, hizo constar lo siguiente:

Los demandados han incumplido con sus obligaciones como vendedores en el contrato de compraventa establecido con el demandante y han intervenido en el negocio del demandante, controlando los teléfonos del demandante y dando instrucciones sobre la forma y manera de operar el negocio del demandante. Por lo que se requiere se ordene a la demandada [...] a que no interfieran en las operaciones del negocio de la demandante, cumplan con el contrato existente de compraventa entre ambas partes o en la alternativa pague a la demandante por las mejoras realizadas al negocio, las cuales ascienden a la cantidad de \$12,000.00, el inventario que se encuentra en el mismo el cual asciende a una cantidad de \$150,000.00, la devolución de la cantidad pagada de \$71,930.94 y los daños derivados del incumplimiento de contrato los cuales se estiman en no menos de \$1,400,000.00.¹¹⁸

Mas adelante, en la alegación número 11, el Apelado alegó que:

Con fecha del 21 de febrero de 2011 el Sr. Luis Vega y la Sra. Sandra I. Torres, presidente y vicepresidenta, respectivamente de CNF enviaron una comunicación escrita al Sr. Pedro Vázquez en la cual le imponían una serie de restricciones que impiden el funcionamiento de su negocio.¹¹⁹

¹¹⁷ Apéndice del recurso, Anejo VII, pág. 56.

¹¹⁸ *Íd.*

¹¹⁹ *Id.*, pág. 58.

Asimismo, en su alegación número 12, el Apelado alegó que:

El Sr. Luis Vega y la Sra. Sandra I. Torres junto a su equipo de trabajo han invadido de manera impermisible las facilidades del negocio aquí mencionado ocupando las facilidades, llevándose la caja registradora, interrumpiendo la llegada de camiones, contestando las llamadas telefónicas y poniendo sistema de vigilancia sin la autorización del demandante y no podrá ejercer sus derechos propietarios sobre los bienes adquiridos como la utilización de las máquinas de mezclar de tierra carretones, caretillas y demás equipos ubicados en el negocio.¹²⁰

Por otro lado, las partes también estipularon los siguiente:

“[l]a parte vendedora a partir de su comunicación de 21 de febrero de 2011, comenzó a intervenir con la operación del negocio en marcha entregado por estos a la parte compradora en octubre de 2010, manteniéndose en las facilidades de Caribbean Nursery Farm, Inc., según lo alegado por la parte compradora en la demanda”.¹²¹

Como vemos, la *Demanda* contiene hechos específicos para establecer el patrón de interferencia del Apelante con la operación del negocio adquirido por el Apelado, aun después del 21 de febrero de 2011. Además, el Sr. Vázquez declaró que después de la carta de 21 de febrero de 2011, Caribbean comenzó a intervenir con la operación del negocio, al remover la planta eléctrica e interrumpir el servicio de agua del negocio, lo que fue objetado por el Apelante, argumentando esencialmente que lo declarado por el testigo no estaba alegado en la *Demanda*. Sin embargo, el TPI declaró no ha lugar la objeción.¹²²

Esto es suficiente para que el TPI pudiera conceder el remedio solicitado por el Apelante. Ahora bien, al analizar la cuantía de daños concedida, advertimos que el TPI le mereció entera credibilidad al testimonio y el método de estimación de daños del perito presentado por el Apelado. El informe pericial del Dr.

¹²⁰ *Íd.*

¹²¹ Apéndice del recurso, Anejo VII, Determinación de hecho núm. 44 de la *Demanda*, pág. 16.

¹²² TPO de 10 de septiembre de 2019, págs.111-117.

Alameda, y al que el TPI hace referencia en su dictamen, detalla un estimado de daños económicos “[t]omando como base los márgenes brutos de una industria similar a la evaluada, que es un método aceptado, el perito concluyó que el margen bruto de ganancias de HTC de Hormigueros objeto de la controversia es de 77.2% y, utilizó como punto de inflexión para su comparación de ganancias, el mes de febrero de 2011, reflejó que tuvo una reducción de ventas de - \$279,438, suma que al aplicársele el 77.2% de ganancia bruta estimada, resultad en una pérdida económica de \$215,229.00. Como hemos dicho, **el informe evalúa las pérdidas económicas de HTC hasta noviembre de 2012**”.¹²³

Nos preocupa esta aseveración realizada por el foro de instancia, sobre todo porque, como hemos señalado, la prueba aportada por el Apelado revela que, desde el mes de febrero de 2011, el Apelante comenzó a interferir en las operaciones del negocio de Hacienda Tío Cano. Entonces, ¿Cómo justificar que el cómputo de los daños concedidos haya sido computado hasta noviembre de 2012? Ciertamente, ello no tiene ningún sentido.

En consecuencia, resolvemos que es necesaria la celebración de una vista evidenciaria con el perito Dr. José I. Alameda Lozada en la que presente prueba satisfactoria que permita el cómputo más correcto posible en cuanto a la partida de daños concedida. Estamos conscientes de la dificultad que implica estimar y valorar daños. Ello, debido a que, como ha señalado el Tribunal Supremo de Puerto Rico, no existe un sistema de computación que permita llegar a un resultado exacto en relación con el cual todas las partes queden satisfechas y complacidas. *Vázquez Figueroa v. E.L.A.*, 172 DPR 150, 154 (2007); *Nieves Cruz v. U.P.R.*, 151 DPR 150, 169-170 (2000); *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 D.P.R. 267, 339 (1998). Es por esa

¹²³ Apéndice del recurso, Anejo III, *Sentencia*, págs. 33-34.

razón que los tribunales apelativos, de ordinario, no deben intervenir con la apreciación de la prueba y con la determinación de daños que un tribunal de instancia haya emitido, a menos que las cuantías concedidas sean ridículamente bajas o exageradamente altas. *Albino v. Ángel Martínez, Inc.*, 171 DPR 457 (2007); *Alberto Bacó v. ANR Construction Corp.*, 163 DPR 48 (2004).

No obstante, la controversia ante nos es distinta. No estamos interponiendo nuestro criterio para reducir o aumentar la cuantía adjudicada. Nuestro señalamiento se circunscribe a destacar la manera generalizada en el que el TPI atendió esta controversia en particular, lo que incluso, es inconsistente con la manera que dicho foro atendió otras de las controversias que se plantearon en el presente caso. Por ello, al ordenar la celebración de la referida vista ejercemos nuestra función revisora con plena conciencia de la deferencia que nos merece el criterio del juzgador de instancia.

En el **sexto** señalamiento de error, alega el Apelante que erró el TPI al no permitir el testimonio pericial del Ing. Guzmán, esto bajo el fundamento de que el testigo no fue incluido en el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio. Sostiene que, tal proceder del TPI refleja una aplicación inflexible de nuestro ordenamiento procesal que, a su vez, se caracteriza por un claro abuso de discreción judicial. Asimismo, insiste que el referido testimonio no era prueba sorpresiva, y que su presentación no colocaría al Apelado en un estado de indefensión, ya que desde hace 4 años dicha parte conocía que el Ing. Guzmán prestaría testimonio en el juicio. Añadió que, a causa de una inadvertencia, no incluyó al Ing. Guzmán en el Informe. Por último, indicó que el Apelante pudo haber objetado anticipadamente la presentación del testimonio, ya que el Ing. Guzmán estuvo disponible en sala desde el 9 de septiembre de 2019, fecha en que comenzó el juicio. No coincidimos con tales argumentos. Veamos.

Respondiendo a lo ordenado por este Tribunal, el 30 de septiembre de 2021, el TPI emitió una Resolución en *Cumplimiento de Orden sobre Exposición Narrativa de la Prueba*. De la misma se desprende que las partes enmendaron el siguiente párrafo para que lea como sigue:

HECHOS PROCESALES

3. Ese primer día de Juicio se estipularon una serie de prueba documental. Entre ellas se estipuló, **en cuanto a su autenticidad**, y se admitió en evidencia, el informe del Perito Ingeniero Joel Guzmán Pantojas, el cual fue debidamente notificado, testimonio el cual ya había sido anunciado mediante interrogatorio. Y por error clerical no se incluyó como testimonio en el Informe del Pretrial, aunque ya, el Ingeniero es mismo día fue anunciado como testigo, compareció, y estaba bajo las reglas. Posteriormente, tres días después de la vista, cuando el Ingeniero Guzmán fue a sentarse como Perito, el abogado objetó a pesar de que ya se había estipulado su informe y que había recibido notificación mediante interrogatorio, de que este iba a declarar. El Tribunal de Primera Instancia rechazó el testimonio, por lo que acudimos en un Certiorari número **KLCE201901354** ante el Honorable Tribunal de Apelaciones, el cual por ser un Certiorari, este Honorable Tribunal de Apelaciones decidió no intervenir en la controversia por ser una discreción del Tribunal. Por lo que podíamos plantear en Apelación los mismos argumentos.¹²⁴

Además, el TPI expresó que al añadir la frase “en cuanto a su admisibilidad”, el Apelado retiró su objeción, e impartió su aprobación al referido párrafo. Así pues, las partes finalmente lograron superar las diferencias sobre tal extremo en la exposición narrativa de la prueba. Siendo así, procede que se devuelva el caso al foro primario, para que en una vista dirima la credibilidad que a su juicio merezca el testimonio del perito, Ing. Joel Guzmán Pantojas.

¹²⁴ Véase, Resolución en *Cumplimiento de Orden sobre Exposición Narrativa de la Prueba*, Hechos Procesales, inciso 3; y Exposición Narrativa.

Finalmente, en el **séptimo** señalamiento de error, el Apelante arguye que erró el TPI al no hacer determinaciones de hecho sobre el desmantelamiento del negocio en marcha, asunto que fue sujeto a una orden de interdicto preliminar. No tiene razón.

En el presente caso, el TPI, luego de aquilatar la prueba desfilada y de dirimir credibilidad, determinó que:

[...] cualquier alegación de la demandada sobre el “desmantelamiento” del negocio, asunto que quedó sometido durante una vista de desacato celebrada por el Juez Tránsito Cuevas y que quedó sometida hasta la adjudicación final, resulta improcedente en derecho. Ello obedece a que, tal y como hemos reseñado a lo largo de la presente sentencia, la parte demandante adquirió los activos de CNF por la suma de \$50,000, y luego pagó una suma adicional para un total de \$54,634.94, lo que le concedía el derecho a la parte compradora aquí demandante de remover y retener los activos adquiridos. Cabe destacar que la parte demandada no cuestionó o valoró los activos adquiridos por la demandante, así como la suma pagada. No puede reclamar la demandada remedio alguno al respecto. La parte demandada falló, además, en presentar prueba de los alegados daños, a los cuales, de todas maneras, no tiene derecho. De la prueba presentada surge con meridiana claridad que los daños alegados por la parte demandada fueron el resultado de sus propias actuaciones.¹²⁵

La determinación del TPI encuentra pleno apoyo en las estipulaciones incluidas en la *Sentencia* y la prueba oral presentada, particularmente, el testimonio del Sr. Vega, quien admitió haber pactado la compraventa de los activos del negocio en marcha con el Sr. Vázquez y Hacienda Tío Cano, por una suma estimada en no menos de \$54,000.¹²⁶ De igual forma, el testimonio del Sr. Gabriel corroboró que, en efecto, hubo una compraventa de los bienes y activos del negocio, por lo que, el Sr. Vega recibió inicialmente \$50,000.¹²⁷ Por otro lado, el testimonio del Sr. Vega confirma, además, que los bienes muebles y activos del negocio Caribbean

¹²⁵ Apéndice del recurso, Anejo III, *Sentencia*, pág. 34.

¹²⁶ TPO de 12 de septiembre de 2019, págs. 163-169.

¹²⁷ TPO de 10 de septiembre de 2019, págs. 10 y 11.

Nursery pertenecían al Sr. Vázquez, pues éste los había adquirido de su dueño mediante compraventa.

En fin, el Apelante no nos convence de que sea necesaria nuestra intervención con la determinación realizada por el TPI tras aquilatar la prueba ante su consideración. Éste no ha logrado establecer que el TPI actuara con pasión, prejuicio o parcialidad en la formulación de esta determinación. Particularmente, debemos abstenernos cuando un examen detenido del expediente del caso no produce insatisfacción de conciencia ni estremece nuestro sentido de justicia y la determinación del tribunal representa el balance más racional, justiciero y jurídico de la prueba. Tal es el caso ante nos, por lo que resolvemos que el error imputado al TPI no fue cometido.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se modifica la *Sentencia* apelada y se devuelve el caso al TPI a los únicos fines de que se celebren las vistas evidenciarias con referencia al: **(1)** perito Dr. José I. Alameda Lozada para que se presente prueba satisfactoria que permita el cómputo más correcto posible en cuanto a la partida de daños concedida; y, **(2)** para que se dirima la credibilidad que a su juicio merezca el testimonio del perito, Ing. Joel Guzmán Pantojas. Así, se confirma los demás extremos de la *Sentencia* apelada.

Lo acuerda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Juez Lebrón Nieves concurre sin voto escrito.

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