

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

JORGE CALDERÓN
FUENTES

Apelado

v.

LUIS H. RAYMUNDI
RODRÍGUEZ Y LA
SOCIEDAD DE BIENES
GANANCIALES
COMPUESTA POR ÉL Y
JUANA DOE; DON
ASUNCIÓN RAYMUNDI
RIVERA Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE
GANANCIALES CON
JUANA DOE

Apelantes

KLAN202200572

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San
Juan

Civil núm.:
SJ2020CV04830
(903)

Sobre: Desahucio
(Falta de Pago)

Panel integrado por su presidente el juez Sánchez Ramos, el juez Rivera Torres y el juez Salgado Schwarz.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de septiembre de 2022.

Comparece ante este tribunal apelativo el Sr. Luis H. Raymundi Rodríguez y el Sr. Asunción Raymundi Rivera (en adelante, conjuntamente, los apelantes) mediante el recurso de apelación de epígrafe solicitándonos que revoquemos la *Sentencia Final* dictada y notificada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (el TPI), el 21 de junio de 2022. Mediante este dictamen, el foro primario declaró *Ha Lugar* a la demanda y ordenó a los apelantes a pagar \$14,400 por los cánones de arrendamiento adeudados; \$9,000 de penalidad; \$1,500 por honorarios de abogado más intereses legales y costas del proceso.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, resolvemos confirmar la *Sentencia Final* apelada.

I.

El 8 de septiembre de 2020 el Sr. Jorge Calderón Fuentes (en adelante el señor Calderón Fuentes o el apelado) instó una demanda sobre desahucio por falta de pago -al amparo del procedimiento sumario- en contra de los señores Raymundi Rodríguez y Raymundi Rivera (fiador). En la misma alegó que, el 30 de septiembre de 2019, las partes suscribieron un contrato de arrendamiento donde el primero obtuvo la posesión y uso del local comercial sito en Hato Rey para uso de restaurante y barra. El canon pactado fue \$1,800 mensuales por el término de cinco (5) años. Adujo que, desde el 15 de abril de 2020, el señor Raymundi Rodríguez no ha satisfecho pago de renta alguno. Además, señaló que en el contrato se estipuló que en caso de falta de pago el arrendatario será responsable de pagar, la cuantía que resulte menor, entre la penalidad de cinco (5) meses de renta o el remanente del contrato. Indicó que mediante el referido convenio se acordó que, en caso una acción por desahucio, el arrendatario sufragará los costas, gastos y honorarios de abogado.

Expuso que a la fecha de la demanda la deuda total ascendía a \$12,600 y petitionó recuperar la posesión del local.

El 3 de febrero de 2021, notificada el mismo día, el TPI emitió una *Orden* en la que dispuso que la parte demandada (apelantes) decidió desalojar la propiedad en o antes del 25 de febrero siguiente.¹ Añadió que, dada la razón, de que las partes no habían logrado resolver la totalidad de las controversias relativas al cobro de dinero, **declaró autorizar la petición de los apelantes de convertir el caso a uno ordinario** y a su vez, concedió término para contestar la demanda.

En virtud de lo anterior, el 9 de abril de 2021 el apelado incoó una demanda enmendada para expresar que el local fue desalojado

¹ Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 13.

en febrero y las llaves fueron entregadas. A estos efectos, el foro *a quo* dictó una *Sentencia Parcial* desestimando la causa de acción de desahucio.

Por su parte, el 8 de julio de 2021 los apelantes presentaron una *Moción de Desestimación* arguyendo que al tenor de la pandemia del COVID-19, el 15 de marzo de 2020, la entonces Gobernadora Wanda Vázquez Garced emitió la Orden Ejecutiva, Boletín Administrativo Núm. OE-2020-023, donde se estableció una prohibición específica sobre la actividad económica objeto del contrato. En este sentido, se indicó que en el contrato se estableció que el arrendatario venía obligado a cumplir con las leyes y reglamentos del Gobierno de Puerto Rico y del Municipio. Por tanto, expuso que, como la operación de la barra estaba prohibida por una “Ley que no existía al momento de la contratación”², no tenía el deber de pagar el canon del arrendamiento ni la penalidad. Esto en virtud de la doctrina *rebus sic stantibus*.³

El 8 de julio de 2021, notificada al día siguiente, el foro apelado emitió una *Orden* concediendo término a la parte apelada para expresarse. Ese mismo día, se celebró la vista mediante videoconferencia a la que comparecieron las respectivas representaciones legales. De la *Minuta* surge que el Lcdo. Wilfredo L. Zayas Nieves, abogado de los apelantes, a preguntas del TPI, aceptó que la deuda correspondía al periodo de julio de 2020 a febrero de 2021.⁴ Asimismo, surge que el representante legal del señor Calderón Fuentes manifestó que se expresará respecto a la moción desestimatoria y que presentará una moción de sentencia sumaria para lo que el TPI concedió término.

² *Íd.*, a la pág. 16.

³ *Íd.*

⁴ *Íd.*, a la pág. 19.

El 19 de octubre de 2021 el apelado instó una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*. En esta, propuso ocho (8) hechos incontrovertidos, más hizo referencia a la aceptación de los apelados respecto a que no se habían pagado los cánones de arrendamiento desde julio de 2020 hasta febrero de 2021. A base de estos, petitionó que condenara a los apelantes a pagarle \$14,400 por los cánones vencidos; \$9,000 por la penalidad de los cinco (5) meses estipulada; \$5,000 por honorarios de abogado más costas y gastos del pleito. Asimismo, en la página 2 del petitorio, el apelado reaccionó a varios de los argumentos incluidos en la *Moción de Desestimación* incoada por la parte apelante. En especial expuso que, aún aceptando que el negocio era un *Sport Bar y Lounge*, es importante cuestionarse el por qué no entregó el local. Del escrito no surge que se haya incluido algún documento.

El 29 de octubre de 2021, los apelantes instaron una *Moción al Expediente Judicial*⁵ en la que le solicitaron al TPI que ordenara al señor Calderón Fuentes a aclarar el propósito del antedicho petitorio, ya que no especificaba si era una oposición a la moción de desestimación presentada por ellos. Además, consignaron que la referida *Moción Solicitando Sentencia Sumaria* incumplía con la Regla 36 de las de Procedimiento Civil.

El 26 de enero de 2022 se celebró una vista transaccional mediante videoconferencia a la cual asistieron las partes y sus abogados. De la *Minuta* surge que el tribunal primario explicó que **“... su determinación es que no va a resolver por vía de mociones, se va a celebrar la vista en su fondo en cuanto al cobro de dinero, lo cual es la controversia pendiente...”**.⁶ A su vez, señaló vista en su fondo para el 21 de junio de 2022 a las 9:30 a.m.

⁵ En la pág. 3 de la *Apelación Civil*, los apelantes precisaron que este escrito constituyó su oposición a la moción de sentencia sumaria. Advertimos que, de ser así, el mismo incumple crasamente con el ordenamiento procesal civil.

⁶ *Íd.*, a la pág. 30. Énfasis en el original.

Surge, además, que los representantes legales mencionaron que la prueba testifical que utilizarían serían las partes (“clientes”).

Así, llegado el día del juicio, y **escuchado solo el testimonio del señor Calderón Fuentes**, el TPI dictó la *Sentencia Final* apelada. El foro primario esbozó seis (6) determinaciones de hechos⁷ y acorde con estos, dictaminó que procedía la demanda. Por tanto, condenó a los apelantes a pagar \$14,400 por los cánones de arrendamiento adeudados desde julio del 2020 hasta febrero de 2021; \$9,000 de penalidad por cinco (5) meses; \$1,500 por honorarios de abogado más intereses legales y costas del proceso.

En la determinación, el tribunal apelado estableció que las partes no presentaron prueba documental y que los apelantes tampoco presentaron evidencia testifical. Especificó, además, que estos se limitaron a contrainterrogar al señor Calderón Fuentes.

Inconforme con el dictamen, los apelantes acuden ante este foro intermedio imputándole al tribunal de primera instancia haber incurrido en los siguientes errores:

PRIMERO: INCIDIÓ EN GRAVE ERROR DE DERECHO, Y DE ABUSO DE DISCRECIÓN JUDICIAL, EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA DE SAN JUAN, AL OBVIAR EL TRÁMITE PROCESAL EN EL CASO Y ARBITRARIAMENTE DECIDIR QUE NO IBA A RESOLVER LAS MOCIONES PENDIENTES EN EL CASO.

SEGUNDO: INCIDIÓ EN GRAVE ERROR DE DERECHO, Y DE ABUSO DE DISCRECIÓN JUDICIAL, EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA DE SAN JUAN, AL DECLARAR CON LUGAR LA DEMANDA DE COBRO DE DINERO Y APLICACIÓN DE LA CLÁUSULA PENAL, IGNORANDO LA DEFENSA DE REBUS SIC STANTIBUS EN SU VERTIENTE DE CAUSA ILÍCITA, AL ASÍ ACTUAR, RESOLVIÓ SIN FUNDAMENTO EN UN HECHO MATERIAL ALGUNO; CONCEDIÓ EL TPI DEMASIADO PESO A UN HECHO INMATERIAL Y FUNDA SU DECISIÓN PRINCIPALMENTE EN ESE HECHO IRRELEVANTE. AL EXAMINAR TODOS LOS HECHOS DEL CASO, EN UNIÓN A LAS DEFENSAS LEVANTADAS POR LA PARTE AQUÍ COMPARECIENTE, EL TPI HACE UN ANÁLISIS LIVIANO, EN REALIDAD INEXISTENTE, Y SU SENTENCIA RESULTA IRRAZONABLE”.

⁷ *Íd.*, a las págs. 32-33.

El 10 de agosto de 2022 emitimos una *Resolución* donde le concedimos a la parte apelada el término de treinta (30) días para expresarse. El 14 de septiembre siguiente se cumplió con lo ordenado, por lo que nos damos por cumplidos y decretamos perfeccionado el recurso.

Analizados los escritos de las partes y el expediente apelativo; así como estudiado el derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

Rebus sic stantibus

La cláusula *rebus sic stantibus* como fundamento para revisar los términos de un contrato surge de diversos principios de la teoría general de las obligaciones y los contratos, tales como la buena fe, el abuso del derecho y la equidad contractual. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 694 (2008); *Casera Foods, Inc. v. E.L.A.*, 108 DPR 850, 855 (1979). Tratándose la cláusula *rebus sic stantibus* de una condición que se encuentra implícita en el contrato, esta doctrina “parte del supuesto que los contratos de tracto sucesivo o de cumplimiento aplazado obligan mientras no ocurran cambios importantes en el estado de hechos contemplado por las partes al momento de contratar”. *Íd.*, pág. 694.

Esta sirve para atemperar la inflexibilidad y severidad del principio de *pacta sunt servanda* establecido en el Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994,⁸ permitiéndole al tribunal intervenir en el contrato y evitar que se lacere la buena fe o que se cause una injusticia al obligar su cumplimiento específico. *BPPR v. Sucn. Talavera*, supra, pág. 695.

A su vez, esta doctrina “representa un contrapeso a la rigidez y absolutismo expuesto en la prédica de sostener a ultranza, en todo

⁸ El Código Civil de 1930 fue derogado por la Ley núm. 55-2020, conocida como el Código Civil de Puerto Rico de 2020, la cual entró en vigor el 28 de noviembre de 2020. Por lo que, el Código Civil de 1930 era el que estaba en vigor al momento en que sucedieron los hechos.

momento y circunstancia, la voluntad contractual de las partes simbolizada en la conocida máxima *pacta sunt servanda*". *Casera Foods Inc. v. E.L.A.*, supra, pág. 854.

Los requisitos establecidos por nuestra jurisprudencia para que proceda la aplicación de la doctrina son los siguientes: "que (1) ocurra una circunstancia imprevisible como una cuestión de hecho dependiente de las condiciones que concurren en cada caso, lo cual es un requisito fundamental; (2) el cumplimiento con las prestaciones del contrato sea extremadamente oneroso, lo cual también es una cuestión de hecho; (3) no se trate de un contrato aleatorio o haya un elemento de riesgo que sea determinante; (4) ninguna de las partes haya incurrido en algún acto doloso; (5) se trate de un contrato de tracto sucesivo o que esté referido a un momento futuro; (6) la alteración de las circunstancias sea posterior a la celebración del contrato y que presente un carácter de cierta permanencia, y (7) que una parte invoque la aplicación de la doctrina". *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 17 (2014), citando a *Casera Foods Inc. v. E.L.A.*, supra, pág. 856. Todos los requisitos deben concurrir para la aplicación de la doctrina, salvo que "se alteren las bases del negocio de forma tal que desaparezca la causa que dio origen al contrato y las prestaciones entre las partes se tornen desproporcionales entre sí". *Íd.*, pág. 19.

Por último, la aplicación del principio de *rebus sic stantibus*, que tiene el efecto de liberar a una parte de cumplir con los términos pactados en un contrato, es un remedio de excepción reservado únicamente para situaciones extraordinarias. *Oriental Bank v. Perapi et al.*, supra, pág. 19.

III.

Los apelantes exponen que el TPI erró al emitir un dictamen final sin antes resolver unas mociones pendientes. Además, en

esencia, señalaron que el foro primario declaró ha lugar a la demanda ignorando la defensa de *rebus sic stantibus*.

Precisa aclarar que la parte apelante no impugnó las determinaciones de hechos esbozadas por el TPI en la *Sentencia Final* apelada. Por lo que, los acogemos como correctos y los hacemos formar parte del presente dictamen. Más bien, estos impugnaron el proceder del foro primario al no considerar en la resolución de la controversia la doctrina *rebus sic stantibus* alegadamente planteada en el juicio según aducen en el escrito de la apelación.⁹ Sobre este punto, resulta imprescindible puntualizar que los apelantes **no presentaron** ante este tribunal una transcripción o una exposición narrativa de la prueba oral vertida en la antedicha vista, conforme lo provisto por la Regla 66 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B R. 66. Correspondía a estos solicitar la reproducción de la prueba oral al presentar su recurso, lo que no hicieron. Así pues, debemos concluir forzosamente que se falló en ponernos en posición de evaluar la prueba oral desfilada, en especial, el testimonio del apelado y el correspondiente contrainterrogatorio. Por tanto, no contamos con los criterios necesarios para dilucidar si el TPI incidió o no en la apreciación de la prueba testifical.

Por su parte, de entrada se hace importante advertir que la frase jurídica “admisión de parte relevo de prueba” resume la norma procesal de que no es necesario desfilarse prueba sobre un hecho aseverado en la demanda si la parte adversa admite el mismo. El trámite de este caso es uno de los mejores ejemplos de dicho principio. Surge del expediente y según reseñamos, desde el 8 de julio de 2021, en una de las vistas celebradas, el licenciado Zayas Nieves, representante legal de los apelantes, **aceptó que no se**

⁹ En el dictamen impugnado, el TPI no hace mención de la referida doctrina.

habían efectuado pagos desde julio de 2020 a febrero de 2021.

Más aún, en la determinación de hechos núm. 4, el TPI puntualizó que **en la vista se estipuló** que la parte demandada (apelantes) no pagó los cánones de arrendamiento correspondientes a dicho periodo. Lo cual, como reseñamos, no fue refutado por los apelantes.

A este respecto, precisa acentuar que la Regla 5.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 5.2, establece que las partes pueden estipular los hechos de los que surge la controversia. *Sepúlveda v. Depto. de Salud*, 145 DPR 560, 571-573 (1998). Las estipulaciones son admisiones judiciales que implican un desistimiento formal de cualquier contención contraria a ellas. Por ende, al estipular un hecho se releva a la otra parte de la carga de probarlo, pues la estipulación sustituye la prueba que hubiera sido presentada en la vista del caso. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 752 (1987). Como admisión judicial, la parte que acepta una estipulación de hecho queda obligada por ella. *Díaz Ayala et al. v. E.L.A.*, 153 DPR 675 (2001). El hecho estipulado no puede ser luego impugnado. *Rivera Menéndez v. Action Services*, 185 DPR 431 (2012). De ordinario, al estipular un hecho se admite su veracidad y ello obliga a las partes y al tribunal. *Íd.*, pág. 440.

Asimismo, las estipulaciones deben interpretarse de forma liberal y compatible con la intención de las partes y el propósito de hacer justicia. Ahora bien, cuando una parte acepta una estipulación, queda obligada por la alegación salvo que el tribunal le permita retirarla. *Díaz Ayala et al. v. E.L.A.*, supra, a la pág. 693 (2001).

Por tanto, resultan ser hechos incontrovertidos, como bien dictaminó el TPI, que las partes suscribieron un contrato de arrendamiento, que los apelantes no pagaron ocho meses (8) lo que asciende a una deuda por cánones vencidos de \$14,400, y que el convenio incluía una penalidad por falta de pago de cinco (5) meses

a razón de \$1,800 por mes. Sobre esto, es importante apuntalar que los apelantes no incluyeron el contrato al no impugnar su contenido.

Ahora bien, la doctrina de *rebus sic stantibus* no opera automáticamente. Es decir, su aplicación no solo requiere que concurren los requisitos establecidos por nuestra jurisprudencia - antes enumerados- sino exige, además que “se alteren las bases del negocio de forma tal que desaparezca la causa que dio origen al contrato y las prestaciones entre las partes se tornen desproporcionales entre sí.” *Oriental Bank v. Perapi et al.*, supra, pág. 19, citando a *BPPR v. Sucn. Talavera*, supra, pág. 715.

Asimismo, no podemos perder de perspectiva que varios de los requisitos fundamentales para que proceda su aplicación dependen de que el TPI pueda realizar determinaciones de hechos a base de la prueba que presente el que la invoca. Sobre este punto, recalamos que los apelantes en la moción de desestimación ni en el presente recurso demostraron haber presentado la evidencia que se necesita para configurar los criterios relativos a la antedicha doctrina. Incluso, como adelantamos, estos no acompañaron con el recurso una transcripción de la prueba oral vertida en el juicio en su fondo. Asimismo, precisa recordar que en la Sentencia Final el TPI consignó que la parte demandada, aquí apelante, no presentó prueba testifical ni documental.

Por tanto, resulta importante destacar que el mero hecho de invocar que el Gobierno de Puerto Rico impuso órdenes, por motivo de la pandemia del COVID, resulta insuficiente para aplicar la doctrina *rebus sic stantibus*. Esto, debido a que, subrayamos nuevamente, que la parte apelante falló en poner al tribunal apelado en condición de determinar si aplicaba el axioma jurídico. En este aspecto, los apelantes tenían la obligación de presentar prueba de los efectos económicos que tuvieron las órdenes ejecutivas sobre las finanzas del negocio. Aún más, de la lectura de la Orden Ejecutiva,

Boletín Administrativo Núm. OE-2020-023, emitida el 15 de marzo de 2020, por la entonces Gobernadora Wanda Vázquez Garced, a la única que se hace referencia en la moción de desestimación, y las otras que comprenden el periodo en cuestión, surge que se ordenó el cierre de los negocios a cierta hora, pero se hizo una salvedad expresa para aquellos comercios dedicados a la venta de alimentos al detal mediante modelos de servi-carro o entrega. Además, en las subsiguientes órdenes se fueron flexibilizando paulatinamente las limitaciones en la operación de los comercios.

En virtud de ello, recalcamos que era el deber de los apelantes probar que las restricciones impuestas por el Gobierno alteraron las bases del negocio, de tal manera que desapareció la causa que originó el contrato y que las prestaciones se tornaron desproporcionales entre sí. Es decir, la doctrina reclamada no opera en el vacío como inferimos es la pretensión de la parte apelante, tanto en el TPI como ante esta *Curia*. Reiteramos que para que proceda la aplicación de la referida doctrina, resulta incuestionable que concurren todos los requisitos previamente detallados.

En fin, el tribunal primario actuó de manera razonable en el manejo del caso. Del expediente ante nuestra consideración, surge que el TPI ejerció su discreción de manera ponderada al determinar que lo más conveniente para resolver la controversia sobre el cobro de dinero era celebrar una vista en su fondo. Máxime, como hemos explicado, era necesaria la presentación de prueba para dictaminar si era de aplicación la doctrina *rebus sic stantibus* invocada por los apelantes. Tampoco se apartó del derecho en la resolución del mismo. Consecuentemente, los errores señalados no fueron cometidos.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Sentencia Final* apelada.

Notifíquese.

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

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones