

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

PLAZA LAS AMÉRICAS

Apelada

v.

GLOBAL ENTERPRISES
LLC H/N/C Collector's
World Pablo Morales
Laboy

Apelantes

KLAN202200467

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

Caso Núm.
SJ2021CV07886

Sobre:

Desahucio
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Díaz Rivera¹.

Díaz Rivera, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de enero de 2023.

Comparece Global Enterprises LLC h/n/c Collector's World y Pablo Morales Laboy, (Global o parte apelante) y por medio de su recurso, nos solicita que revoquemos una *Sentencia* emitida el 8 de junio de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan.² Mediante el dictamen, el foro apelado determinó que la parte apelante debía desalojar el establecimiento en controversia y pagar la suma de \$83,040.49; más las rentas que se acumulasen hasta el desalojo.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se *modifica* la *Sentencia* apelada y así modificada, se *confirma*.

I.

En septiembre de 2018, Global suscribió un contrato de arrendamiento titulado "Short Term Lease Agreement" (Contrato) con Plaza Las Américas Inc. (Plaza o parte apelada), el cual vencía el

¹ Mediante Orden Administrativa OATA-2022-140 se designa a la Hon. Karilyn M. Díaz Rivera en sustitución del Hon. Ángel Pagán Ocasio.

² *Sentencia* notificada el 9 de junio de 2022.

15 de enero de 2019. El término del contrato fue extendido hasta el 29 de febrero de 2020, y la entrega del local se pautó para en o antes del 5 de marzo de 2020. Esto es, antes del comienzo de la pandemia de Covid-19. Cabe destacar que, el Sr. Pablo Morales Laboy (Sr. Morales Laboy), garantizó solidariamente las deudas de Global bajo el Contrato.

No obstante, Global continuó utilizando el local mes a mes hasta que, en agosto de 2021, dejó de pagar el canon de arrendamiento y dejó vencer la fianza requerida por el Contrato. Por consiguiente, el 30 de noviembre de 2021, Plaza presentó una *Demanda*. Además, el 29 de diciembre de 2021, le notificó a la parte apelante la terminación del Contrato de mes a mes efectivo a 31 de enero de 2022 y requirió la entrega del local, en o antes del 6 de febrero de 2022.³

Así las cosas, el 28 de marzo de 2022, se llevó a cabo la *Vista de Desahucio*. Tras escuchar los respectivos planteamientos de las partes y culminado el desfile de la prueba testifical y documental ante sí, el 8 de junio de 2022, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia*, por medio de la cual declaró Ha Lugar la *Demanda* y le ordenó a Global y al señor Morales Laboy, a desalojar el establecimiento y a pagar la suma de \$83,040.49; más las rentas que continuaran acumulándose hasta el desalojo. No obstante, el foro primario también sostuvo que la causa de acción por desahucio se había tornado académica, con la entrega del establecimiento.

Así las cosas, el 9 de junio de 2022, Plaza presentó una *Moción Solicitando se Enmiende la Sentencia*; toda vez que indicó que el foro primario se había contradicho en su determinación sobre la entrega del local. Entiéndase, aseveró que el Tribunal de Primera Instancia declaró ha lugar la *Demanda* y; a su vez, la declaró académica. Por

³ Véase, Misiva del 29 de diciembre de 2021, Ap. de la parte apelada pág. 40.

su parte, Global se opuso a dicha solicitud, por tratarse de un procedimiento sumario. No obstante, sobre el particular, el Tribunal de Primera Instancia no hizo ninguna determinación.

Inconforme con la *Sentencia*, Global acudió oportunamente⁴ ante este Foro de Apelaciones y mediante su recurso, alegó la comisión de lo siguiente

Erró el TPI al determinar que el demandante envió por correo un Rent Relief Agreement para acogerse a una condonación de renta por la emergencia de Covid 19; el demandante testificó que no tenía constancia de haber enviado el aludido Rent Relief Agreement al demandado.

Erró el TPI al determinar que el inquilino no contestó la carta en el tiempo que se le concedió; ya que el demandante testificó que nunca recibió ni se le comunicó cuál era el aludido Rent Relief Agreement, por lo que desconocía de sus términos incluyendo, pero no limitándose al tiempo que tenía para constatarlo.

Erró el TPI al determinar que durante la emergencia de Covid-19, el demandado podía entrar a la tienda y que tenía acceso a su mercancía; distinto a ello, el demandante testificó que no podía llevarse la mercancía del local para venderla desde otro lugar.

Erró el TPI al determinar que al día de la vista la deuda por rentas, incluyendo ajustes y recargos, ascendía a \$83,040.49; ya que, existiendo controversias de hechos, el TPI no hizo determinación alguna en su sentencia sobre canon de arrendamiento, ajuste ni recargo alguno.

Erró el TPI al determinar que ciertas goteras fueron corregidas; ya que el demandante testificó que estuvo de 4 a 6 meses, desde que notificó sobre las goteras de aguas negras, sin que las goteras fueran corregidas.

Erró el TPI al determinar que el demandado venía obligado a desalojar en base a que no había pagado algún canon de arrendamiento, ya que no se demostró nunca cual era el canon correspondiente.

Erró el TPI al hacer una determinación sobre cuantía, ya que existen controversias de hecho que impiden y constituyen error manifiesto en la sentencia emitida.

Erró el TPI al determinar que el demandado venía obligado a desalojar en o antes del 6 de febrero de 2022; ya que nunca se presentó evidencia sobre eso y, peor aún, la demanda se presentó meses antes de dicha fecha alegando fecha distinta.

⁴ El recurso de *Certiorari* fue presentado el 16 de junio de 2022 ya que el Código de Enjuiciamiento Civil dispone, en el Art. 629, lo siguiente: “[l]as apelaciones deberán interponerse en el término de cinco (5) días, contados desde la fecha de archivo en autos de la notificación de la sentencia, por las partes perjudicadas por la misma o sus abogados. 32 L.P.R.A. sec. 2831.

Por su parte, el 30 de junio de 2022, Plaza presentó ante este Tribunal, una *Moción Solicitando se Devuelva el Caso al Tribunal de Primera Instancia por Haberse Emitido una Sentencia Contradictoria*. Nuevamente, Global se opuso a dicha solicitud.

De conformidad con la Regla 83.1 de nuestro Reglamento, 4 LPRa Ap. XXII-B, el 11 de agosto de 2022, le ordenamos al Tribunal de Primera Instancia a que fundamentara y aclarara la *Sentencia* emitida. Consecuentemente, el foro apelado presentó una *Sentencia Enmendada*. En vista de ello, les requerimos a las partes a que sometiesen sus respectivos alegatos suplementarios ante la presentación de la *Sentencia Enmendada*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

II.

A. Los contratos de arrendamiento

Los *contratos* son negocios jurídicos que existen desde que concurren los requisitos de consentimiento, objeto y causa. Art. 1213 del Código Civil de 1930, 31 LPRa sec. 3391.⁵ Las obligaciones derivadas de un contrato tendrán fuerza de ley para las partes, y deberán cumplirse según se hayan delimitado. Art. 1044 del Código Civil de 1930, 31 LPRa sec. 2994. Una vez las partes acuerdan mediante su consentimiento libre y voluntario, obligarse a cumplir determinadas prestaciones, surge entonces el contrato. Art. 1206 del Código Civil de 1930, 31 LPRa sec. 3371; *Amador v. Conc. Igl. Univ. De Jesucristo*, 150 DPR 571, a las págs. 581-582 (2000).

Específicamente, el *contrato de arrendamiento* puede ser de cosas, obras o servicios. Art. 1432 del Código Civil de 1930, 31 LPRa sec. 4011. En el *arrendamiento de cosas*, una de las partes está obligada a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo

⁵ 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 de este caso.

determinado y a cambio de un precio cierto. Art. 1433, 31 LPRA sec. 4012. En este tipo de contrato, el arrendador y el arrendatario se obligan uno frente al otro. Las obligaciones de ambos surgen de los Arts. 1444 y 1445 del Código Civil de 1930, 31 LPRA secs. 4051 y 4052, respectivamente.

En cuanto al arrendador, el Art. 1444 del mismo Código, 31 LPRA sec. 4051, establece los siguientes deberes: (1) entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato; (2) hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada; (3) mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato; y (4) suscribir y entregar al arrendatario un recibo por cada pago hecho por éste.

Por su parte, conforme al Art. 1445, 31 LPRA sec. 4053, el arrendatario viene obligado a: (1) pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos; (2) usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra; y (3) pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.

B. La tácita reconducción

El Art. 1455 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 4062, señala que, si un arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, el mismo concluirá el día prefijado sin necesidad de requerimiento. Sin embargo, puede ocurrir que, habiendo transcurrido el término de vigencia del contrato, el arrendatario permanezca en posesión de la cosa arrendada y el arrendador no manifieste su oposición a que dicha posesión continúe. En esos casos opera la *figura de la tácita reconducción* y se entiende renovado el contrato por consentimiento implícito. *Cesani Vargas v. Tribunal Superior*, 92 DPR 239, 243 (1965).

El Art. 1456 de nuestro Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 4063, regula la *figura de la tácita reconducción* y; dispone lo siguiente: "[s]i al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando quince (15) días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen [los Arts. 1467 y 1471] de este título, a menos que haya precedido requerimiento".

La jurisprudencia interpretativa de nuestro Tribunal Supremo, ha señalado los siguientes requisitos para que opere la *figura de la tácita reconducción*, a saber: (1) la existencia de un vínculo contractual entre las partes; (2) la expiración previa del arrendamiento original; (3) que el arrendatario continúe en el disfrute del inmueble arrendado por 15 días posteriores a la expiración del contrato original; (4) que la permanencia antes mencionada sea con la aquiescencia del arrendador; y, (5) que no exista pacto en contrario expreso o implícito a la tácita reconducción, o que la misma no haya sido prevista en el contrato. *Dalmau v. Hernández Saldaña*, 103 DPR 487, 490 (1975); Véase también, J. Castán Tobeñas, *Comentarios del Código Civil*, Ed. Bosch, 2000, Libro IV, T. 7, pág. 579; Derecho Civil Español, Común y Foral, 15ta ed., Madrid, Ed. Reus, 1993, T. IV, pág. 325., sobre los comentarios al Art. 1566 del Código Civil Español, equivalente al Art. 1456 de nuestro Código Civil de 1930.

Respecto al cuarto requisito, nuestro máximo Foro ha señalado que es indispensable el requerimiento del arrendador al que hace referencia el Art. 1456 del Código Civil de 1930, *supra*. *Cesani Vargas v. Tribunal Superior*, *supra*, pág. 243. Así, para que el contrato de arrendamiento no quede renovado por la tácita reconducción, el arrendador debe manifestar su no aquiescencia a que el arrendatario continúe en la cosa arrendada antes de los quince días. Ese requerimiento, se ha señalado, "es una negación

del consentimiento del arrendador para la renovación de dicho contrato". *Íd.*

Al estudiar la *figura de la tácita reconducción*, la jurisprudencia y los tratadistas han sido enfáticos en que la misma no constituye una simple prórroga del contrato primitivo sino un contrato de arrendamiento nuevo. *Dalmau v. Hernández Saldaña*, supra, pág. 490; J. Castán Tobeñas, *op.cit.*, pág. 326. En lo concerniente, el tratadista Manresa nos explica que:

Los términos del Artículo 1.566 [Artículo 1456 nuestro], al hablar de la permanencia del arrendatario en el disfrute de la cosa arrendada, pudieran hacer creer a primera vista que se trataba de una simple prórroga, de la subsistencia del primer contrato; pero como hace notar Laurent, la permanencia en el disfrute no significa la permanencia del arrendamiento. Obsérvese que, según el Artículo 1.565 [Artículo 1455 nuestro], el contrato concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento, y lo que ha concluido, ni se puede prorrogar ni puede subsistir: podrá sí, nacer algo que con ello guarde relaciones de muy grande analogía, de identidad si se quiere; pero no vemos términos hábiles para que lo que legalmente feneció, resurja y reviva. J. M^a. Manresa y Navarro, *op.cit.*, pág. 222.

Así pues, si bien se presume que este nuevo contrato queda sujeto a iguales condiciones e igual precio que el anterior, este principio tiene varias excepciones que marca el Código Civil. J. Castán Tobeñas, *op.cit.*, pág. 326. Sobre la primera excepción, el Tribunal Supremo local ha señalado que; si bien se presume que este nuevo contrato se sujeta a iguales condiciones y a igual canon que el anterior, esta presunción sufre excepciones y la primera de ellas es que el tiempo de duración del nuevo arrendamiento no es el estipulado en el contrato original, sino el que señalan el Art. 1467-en el caso de predios rústicos- y el Art. 1471 en el caso de fincas urbanas. *Dalmau v. Hernández Saldaña*, supra, pág. 490.

Esto quiere decir que, **una vez ocurre la tácita reconducción, se considera renovado el contrato de arrendamiento por un término igual al que las partes hayan acordado originalmente sobre el tiempo en que habrá de pagarse**

la renta. (énfasis nuestro). J. R. Vélez Torres, *Derecho de Contratos*, Tomo IV, Vol. II, Universidad Interamericana, 1997, pág. 297. En el presente caso, por tratarse de una finca urbana, rige lo dispuesto en el Art. 1471 del Código Civil de 1930, 31 LPRA Sec. 4092, respecto al término de duración del nuevo arrendamiento:

Si no se hubiese fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual, por días cuando es diario. En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial cumplido en el término.

En el caso ante nuestra consideración, las partes pactaron que, en caso de que se diese la *figura de la tácita reconducción*, el plazo del arrendamiento sería uno de mes a mes.⁶

C. El desahucio

Por otra parte, el arrendador tiene disponible el remedio del desahucio por varias circunstancias; entre ellas, la falta de pago en el precio convenido. Art. 1459 del Código Civil de 1930 de 1930, 31 LPRA sec. 4066; *Marín v. Montijo*, 109 DPR 268, 272 (1979); *Flores Rodríguez v. Flores Toledo y Rodríguez*, 101 DPR 61, 66-70 (1973).

Si la obligación queda incumplida, el arrendador podrá pedir la “rescisión” del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, y dejar el contrato subsistente. Art. 1446 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 4053. Si lo que interesa el arrendador es la “rescisión”, el citado Art. 1459 del Código Civil de 1930, *supra*, le concede la facultad de solicitar el desahucio por falta de pago. Ahora bien, corresponde al arrendador hacer la elección del procedimiento para obtener la rescisión del contrato de arrendamiento, ya haciendo uso del trámite sumario de desahucio o el más amplio del juicio ordinario. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 741 (1987).

En lo pertinente, el trámite sumario de desahucio está dispuesto en el Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2829

⁶ Véase Apéndice 1 de la Oposición del apelado, “*Exhibit C*”, pág 22, inciso 9.

et seq. Como se sabe, el desahucio de naturaleza sumaria es un procedimiento especial cuyo objetivo es recuperar la posesión material de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la ocupa sin pagar canon o merced alguna. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, supra, págs. 749-750; *Fernández & Hno. v. Pérez*, 79 DPR 244 (1956).

Así pues, el *desahucio* es el medio que tiene el dueño de un inmueble para recobrar judicialmente su posesión. Se trata de un procedimiento reglamentado por los Arts. 620-634 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA secs. 2821-2838, que responde al interés del Estado en atender expeditamente la reclamación del dueño de un inmueble, al que le han interrumpido los derechos a poseer y disfrutar su propiedad.

El objetivo principal del desahucio es recuperar la posesión de hecho de un bien inmueble mediante el lanzamiento o la expulsión del arrendatario o precarista que lo detente sin pagar canon o merced alguna. Por su parte, el demandado podrá solicitar que el procedimiento se convierta en uno ordinario, en caso de que presente otras defensas afirmativas, en consideraciones de otras acciones relacionadas con la acción de desahucio. *ATPR v. SLG Volmar Mathieu*, 196 DPR 5, 9-10 (2016). Nuestro más alto Foro local ha reiterado jurisprudencialmente que el *desahucio* es "uno de los procedimientos más utilizados en nuestro país para reivindicar, mediante trámite y juicio sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble". *Íd.*; *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

Referente al procedimiento sobre la *Demanda de Desahucio*, el Art. 627 del Código de Enjuiciamiento Civil, 31 LPRA sec. 2829, provee las medidas específicas para el desahucio por falta de pago y permite la acumulación de la acción de cobro, bajo las mismas reglas de celeridad y apremio que permean el proceso del desalojo

sumario. Finalmente, cuando la *Demanda* se fundamenta en la falta de pago del canon o precio convenido en un contrato, no se admitirá al demandado otra prueba que la del recibo o cualquier otro documento en que conste haberse verificado el pago.

III.

En el presente caso, la parte apelante sostuvo que el Tribunal de Primera Instancia cometió ocho (8) errores, todos con base en las determinaciones de hechos incluidas en la *Sentencia Enmendada*.

Discutiremos los primeros dos errores en conjunto por ambos tratarse del Rent Relief Agreement (*Agreement*). Al respecto, Global alega la comisión de dos errores en cuanto al envío y recibo del *Agreement*. La parte apelante sostiene que ellos no recibieron el documento, a diferencia de otros inquilinos de Plaza Las Américas. Mientras, la parte apelada indica que el correo electrónico fue enviado por la abogada corporativa; que no le consta de propio y personal conocimiento el envío de este y que tampoco le consta que Global lo haya recibido. Añadió que Global no contestó ninguna oferta que le hicieron y; que como estaba operando mes a mes, nunca se le suscribió el *Agreement*. Ante estos señalamientos, el foro primario le otorgó credibilidad a Plaza. **No obstante, entendemos que ese hecho es uno inmaterial a la controversia, pues ambas partes coinciden en que no se firmó un *Agreement* entre las partes.** Por esa razón, el *Agreement* no afecta la controversia resuelta por el Tribunal de Primera Instancia. En consecuencia, al no existir un *Agreement* que modificara los costos de los servicios durante la pandemia, es forzoso concluir que tampoco se cometió el cuarto error. Cónsono con ello, el Tribunal de Primera Instancia no tenía que hacer un ajuste **a base del referido *Agreement***, sobre el monto adeudado.

En el tercer error, Global alega que el foro primario estableció que podían entrar a la tienda y tenían acceso a su mercancía. No

obstante, del expediente del recurso ante nuestra consideración surge que el propio señor Morales Laboy, testificó que Plaza les permitía entrar a su tienda.⁷ Sin embargo, a pesar de que el señor Morales Laboy testificó que no se podían llevar la mercancía, ello no fue parte de la determinación por parte del foro primario. Concluimos, por lo tanto, que el tercer error no se cometió.

Mediante el sexto error, la parte apelante alega que no se evidenció cual era el canon de arrendamiento. No obstante, al momento de presentar la *Demanda*, se desprende que Plaza reclamó la cuantía de \$80,282.28, por concepto de renta mínima y gastos mensuales vencidos y no pagados y renta porcentual. Además, incluyó los cánones de arrendamiento mínimos y gastos mensuales futuros descritos en el Contrato, por alrededor de \$5,700.02 mensuales, hasta que se le entregase la propiedad. Esta última mensualidad, fue desglosada de la siguiente manera: el Art. A-14 del Contrato establece la renta fija mensual de \$2,381.55; el Art. A-17 del aludido Contrato, desglosa otros cargos mensuales como: (1) Common Area Expenses-\$1,737.20; (2) Taxes-\$454.08; (3) Insurance Charge-\$240.80; (4) Trash Removal Charge-\$42.43; (5) Sprinkler Charge-\$12.62; (6) Cooling Services Charge-\$716.67; y (7) Marketing Fund Dues-\$114.67.⁸ Los cargos del Art. A-17 del Contrato, se sumaron a \$3,318.47 y añadiendo la renta fija mensual, el total ascendió a \$5,700.02, los cuales fueron incluidos en la *Demanda*. Estas cantidades se desprenden del Contrato y de los estados de cuenta presentados por Plaza. Por lo tanto, no se cometió el error alegado; toda vez que se estableció cuál era el canon correspondiente a pagar.

En cuanto al quinto error alegado, de que presuntamente, el Tribunal de Primera Instancia incidió al concluir que las goteras

⁷ Véase la Transcripción de la Vista, Ap. 1 a la pág. 117-118.

⁸ Véase, el Contrato Ap. de la parte apelada a la pág. 2 y 4.

fueron corregidas, el mismo señor Morales Lugo testificó, sobre el particular, que ya no tenía problemas con la plomería⁹. Además, debemos resaltar que el presente caso atiende un procedimiento de desahucio por la vía sumaria, por lo que ese hecho no es material para resolver la controversia ante *nos*. Dicho error, tampoco fue cometido.

Sin embargo, en el séptimo señalamiento de error, el apelante aduce que el Tribunal de Primera Instancia erró al hacer una determinación sobre la cuantía adeudada. Al respecto, indicó que la prueba desfilada demostró que Plaza intentó cobrar mensualidades por meses que no operó de manera regular. Sobre el particular, surge del expediente ante nuestra consideración, que no existe controversia entre las partes en cuanto al hecho de que Plaza estuvo cerrado e inoperante los meses de abril y mayo del 2020.

En el caso que nos ocupa, ya establecimos que no procede un descuento en la cuantía adeudada en virtud del *Agreement* que se firmó con otros inquilinos y no con el apelante. No obstante, debemos recordar que el contrato de arrendamiento está regulado por el Código Civil de 1930, que según discutimos, requiere que el arrendador - en este caso Plaza - mantuviera al apelante en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato. Art. 1444 del Código Civil de 1930, *supra*. En ese sentido, surge del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes de este caso, que el uso para el cual el apelante arrendó el local, lo fue para, exclusivamente, exhibir y vender artículos de colección y mercancía de segunda mano, para ningún otro uso o propósito¹⁰. Por lo tanto, era deber de Plaza permitirle al apelante a exhibir y vender artículos de colección y mercancía de segunda mano, incluso para los meses de abril y

⁹ Véase Transcripción de la Vista, Apéndice I, a la pág. 144.

¹⁰ Véase Apéndice 1 de la Oposición del apelado, "Short Term Lease Agreement", pág. 2, inciso 11.

mayo de 2020. Para esos meses, el apelante continuaba siendo el arrendatario del local según pactado, en virtud de la tácita reconducción, la cual también fue recogida en el inciso (9) del *Exhibit C* del contrato suscrito entre las partes.¹¹

No obstante, el apelante no pudo gozar pacíficamente de su arrendamiento durante el periodo de dos meses, por lo que procede que se descuenta del cómputo de la cuantía adeudada, el canon de arrendamiento correspondiente a esas fechas. En otras palabras, a la cuantía de \$83,040.49, que surge como suma adeudada en la *Sentencia Enmendada* apelada, deben descontarse los dos meses correspondientes a abril y mayo de 2020, en los que el apelante no pudo utilizar el local para los fines que fue arrendado¹².

Finalmente, mediante el octavo error, se alegó que el foro de primera instancia incidió al determinar que Global estaba obligado a desalojar la propiedad, en o antes del 6 de febrero de 2022, aunque en la *Demanda* se establecía una fecha distinta. Del expediente se refleja que Plaza envió una misiva el mismo día en que interpuso la *Demanda* objeto de este recurso, mediante la cual indicó que tenían hasta el 6 de febrero de 2022, para desalojar la propiedad.¹³ Esta carta fue incluida como anejo en la *Moción de Cumplimiento de Orden* presentada el 18 de marzo de 2022. Por lo tanto, dicha misiva formaba parte del expediente y de la prueba que se desfiló en la *Vista de Desahucio*.¹⁴

IV.

Por los fundamentos que anteceden, los cuales se hacen formar parte de este dictamen, se *modifica* la *Sentencia Enmendada*, emitida por el Tribunal de Primera Instancia, a los efectos de que la cantidad adeudada por el apelante y que debe pagar al apelado, es

¹¹ Véase Apéndice 1 de la Oposición del apelado, “*Exhibit C*”, pág 22, inciso 9.

¹² El canon de arrendamiento mensual asciende a \$5,700.02, por lo que el descuento de dos meses corresponde a un total de \$11,400.04.

¹³ Véase, Misiva del 29 de diciembre de 2021, Ap. de la parte apelada, pág. 40.

¹⁴ Transcripción a la pág. 33-34.

de \$71,640.45, más las rentas que se continúen acumulando hasta el desalojo de la propiedad.

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

La Jueza Cintron Cintron disiente de la determinación del panel en cuanto a la cuantía de adeudada, la prueba desfilada en el juicio no sustenta la misma. Conforme en cuanto al desahucio sumario.

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