

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I¹

RAQUEL RIVERA BÁEZ
Y OTROS

Apelados

v.

JORGE A. TORRES
SERRANO Y OTROS

Apelantes

KLAN202300190

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Caso núm.:
BY2019CV05105
(506)

Sobre: Cobro de
Dinero – Ordinario
y otros

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Marrero Guerrero.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de marzo de 2023.

Por la vía sumaria, el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) declaró con lugar una reclamación por cánones de arrendamiento adeudados hasta la fecha en que venció un contrato de arrendamiento. Según se explica a continuación, concluimos que actuó correctamente el TPI, pues el contrato exigía a los arrendatarios pagar los cánones por el término completo del contrato y la defensa de estos, además de ser incompatible con el texto del contrato, no encuentra apoyo en alguna teoría jurídica viable.

I.

La acción de referencia, sobre desahucio y cobro de dinero (la “Demanda”), fue presentada en septiembre de 2019 por Raquel Rivera Báez, Elba Raquel Ávila Rivera y Efraín Ávila Rivera (los

¹ El recurso fue asignado a este panel por virtud de lo dispuesto en la Orden Administrativa OAJP-2021-086, de 4 de noviembre de 2021, sobre *Normas para la Asignación de Recursos Nuevos Previamente Presentados en el Tribunal de Apelaciones*. Como consecuencia de la referida orden, este recurso, así como todo recurso futuro que surja del caso de referencia, pendiente ante el Tribunal de Primera Instancia, será atendido por los integrantes de este panel, quienes adjudicaron el correspondiente recurso anterior (KLAN202200276).

“Demandantes”) contra Jorge A. Torres Serrano y Rebeca Torres Semprít (los “Inquilinos”).

Se alegó que, en enero de 2017, los Demandantes y los Inquilinos suscribieron un contrato de arrendamiento (el “Contrato”) de una propiedad en Bayamón (la “Propiedad”), ello por el término de cinco años. Se resaltó que, según lo dispuesto expresamente en el Contrato, aun si los Inquilinos abandonaban o desocupaban la Propiedad, estos estarían obligados al pago de los cánones acordados “hasta la fecha de vencimiento” del Contrato. Los Demandantes alegaron que los Inquilinos habían dejado de pagar los cánones acordados en julio de 2019.

Decretado el desahucio mediante una *Sentencia Parcial* notificada en octubre de 2019, los Demandantes enmendaron la Demanda para incluir como demandado a Iván Enrique O’Neill Casanova (el “Otro Demandado”). Se alegó que el Otro Demandado “ostentaba la posesión física [de la Propiedad] por cesión no autorizada” de los Inquilinos, y que este “provocó cuantiosos daños intencionales y maliciosos a la propiedad”. Se reclamó tanto al Otro Demandado como a los Inquilinos por dichos daños. Oportunamente, los Inquilinos instaron una demanda de coparte contra el Otro Demandado.

Los Inquilinos contestaron la demanda enmendada; por su parte, el Otro Demandado no la contestó, por lo que se le anotó la rebeldía.

En junio de 2021, los Demandantes presentaron una *Moción de Sentencia Sumaria*; los Inquilinos se opusieron.

Mediante una sentencia notificada el 15 de febrero de 2023 (la “Sentencia”), el TPI declaró con lugar la reclamación por los cánones adeudados y, así, condenó a los Inquilinos y al Otro Demandado al pago de \$37,000 por dicho concepto. El TPI dejó pendiente la reclamación sobre daños a la Propiedad, así como la demanda

contra co-parte, y expresamente concluyó que no existía razón para posponer el dictar la Sentencia hasta la resolución total de la Demanda.

En la Sentencia, el TPI formuló las siguientes *Determinaciones de Hechos Incontrovertidos* (énfasis en original):

1. El día 27 de enero de 2017 la parte demandante y los codemandados Jorge A. Torres Serrano y su esposa Rebecca Torres Semprít suscribieron un contrato de arrendamiento de un local comercial localizado en la Calle 9 Urb. Agustín Stahl Bayamón, Puerto Rico. El contrato fue suscrito ante el notario José A. Jiménez Rivera.
2. El término del arrendamiento era de cinco (5) años con un canon inicial de \$1,000.00 que aumentaba a \$1,200.00 a partir de mayo de 2019, y a \$1,400.00 el tercer año y a \$1,400.00 a partir de mayo de 2020 a abril de 2021.
3. La cláusula 4ta del contrato en arrendamiento dispone como sigue:

CUARTO: Los ARRENDATARIOS, no podrán sub-arrendar, ni ceder sus derechos bajo este contrato en todo o en parte sin el consentimiento por escrito del ARRENDADOR. No podrá poner anuncios en la prensa ni en el local sobre el alquiler del mismo o cualquier porción del mismo sin consentimiento por escrito del ARRENDADOR.

4. La cláusula 9na del contrato dispone como sigue:

NOVENO: Los ARRENDATARIOS vendrán obligados a reponer toda llave que pierda o que rompa. Deberán mantener, durante el término de este arrendamiento, la propiedad arrendada en las mismas buenas condiciones que la tomaron, a excepción hecha del razonable y ordinario desgaste natural resultante del uso. Los ARRENDATARIOS se abstendrán de usar y, no permitirán que se use, la propiedad arrendada de tal forma que desmerezca o se pierda valor indebidamente y tendrá buen cuidado de ella. Los ARRENDATARIOS se abstendrán de fijar artículos o cosa alguna de carácter permanente, escrito o pintado, en ventanas, piso cielo raso, puertas y/o paredes, ni harán ninguna alteración,

adición ni mejora en lo arrendado sin el consentimiento por escrito del ARRENDADOR. Al terminarse el arrendamiento, los ARRENDATARIOS le entregarán la posesión de lo arrendado al ARRENDADOR en las mismas buenas condiciones en que la tomaron, salvo el desgaste natural por el uso. Toda mejora realizada por los ARRENDATARIOS quedará para el beneficio del ARRENDADOR sin costo alguno. Los ARRENDATARIOS reciben a su entera satisfacción las llaves del local y específicamente convienen que serán responsables y pagarán la cantidad de veinte dólares (\$20.00) en el supuesto de que extravíen cualquiera de ellas, en cualquier tiempo, incluyendo pero limitado, al caso en que se desaloje o abandone la propiedad arrendada. Cualquier tipo de reparación, incluyendo instalación de cristales, interruptores, enchufes, reemplazo de bombillas, bomba de tanque de servicios sanitarios, destapes de tuberías y servicios sanitarios, etc. serán por cuenta de los ARRENDATARIOS.

5. El día 15 de junio de 2018, los codemandados Rebecca Torres Sempri, diciendo que comparecen en representación de J.R. Tire Inc., corporación que no fue parte del contrato de arrendamiento, y el codemandado Iván Enrique O'neill Casanova, otorgaron un documento titulado "Compraventa de Negocio en Inventario" ante el notario Héctor M. Soto Ruíz. Mediante dicho contrato se vendió al Sr. O'Neill el inventario de equipo y mercancía allí detallado por la suma de \$30,000.00.
6. La cláusula 7ma de dicho contrato de compraventa dispone:

SÉPTIMO: La parte compradora está consciente que a la fecha que tome posesión del negocio objeto de este contrato, deberá confirmar la ratificación del contrato de arrendamiento con el propietario del local, donde opera dicho negocio. Expresa la parte vendedora, que la dueña del edificio ofreció su consentimiento para esta transacción, y se coordinará con ésta para que se figure mediante escrito.
7. Un año después, el 25 de junio de 2019, el codemandado Jorge A. Torres Serrano escribió una carta dirigida a la codemandante Raquel Rivera en la que le informaba que "hace un año opté por

vender al Sr. Iván Enrique O'Neill Casanova el equipo y la corporación que creé en su local" y que el Sr. O'Neill "acordó con un servidor ponerse de acuerdo con usted para llegar a un nuevo contrato de acuerdo a sus necesidades y liberar al suscribiente del contrato existente" continúa diciendo que el Sr. O'Neill "nunca ha concretado los acuerdos de traspaso acordados contractualmente" y que "aunque se mantuvo pagándome la renta, la cual yo le enviaba íntegramente a usted, este mes no ha respondido y le fue pagado por este servidor responsablemente".

Termina la misiva diciendo que "efectivo el próximo 30 de junio de 2019 estoy rescindiendo mi contrato a los fines de entregarle el local localizado en la Calle A San Agustín Stahl". Solicita al final la devolución de la fianza de \$2,000.00, y sugiere se contacte al Sr. O'Neill para que formalice un nuevo contrato que en su defecto le entregue las llaves del local".

8. La carta suscrita por el demandado Jorge Torres no puede ser interpretada de otra forma sino como una clara admisión de su incumplimiento con las disposiciones del contrato.

Su afirmación de que acordó (Jorge A. Torres Serrano) con Iván Enrique O'Neill Casanova que fuere este quien debía ponerse de acuerdo con la parte demandante para llevar a un nuevo contrato es una patente admisión de que no medió acuerdo alguno con la parte demandante y que no fue liberado de sus obligaciones contractuales. Específicamente, afirma que el codemandado O'Neill a quien encargó alegadamente para llegar al acuerdo, "nunca ha concretado los acuerdos de traspaso acordados contractualmente" reafirmando que la parte demandante realmente nunca aceptó el traspaso ni otorgó un nuevo contrato.

9. Tampoco se nos escapa el detalle de que O'Neill efectuaba los pagos a Torres y que era éste quien los enviaba a la parte demandante. Si hubiese mediado algún tipo de acuerdo con la parte demandante no había necesidad alguna de hacer los pagos a través del codemandado Torres.
10. El codemandado Jorge A. Torres Serrano también alegó en su carta del día 25 de junio de 2019, que estaba "rescindiendo, el contrato de arrendamiento". Tal "rescisión"

unilateral no cumple con las disposiciones contractuales. En consecuencia, los demandados Jorge A. Torres Serrano e Iván Enrique O'Neill Casanova no quedaron en ningún momento liberados en sus obligaciones contractual.

11. Los codemandados Jorge A. Torres Serrano e Iván Enrique O'Neill Casanova reclamaron haber hecho mejoras al inmueble por la suma de \$17,749.65 y solicitan se les reembolse tal inversión. No tienen derecho a ello porque expresamente pactaron en la cláusula novena del contrato de arrendamiento que las mejoras quedarían a beneficio de la parte demandante.
12. El contrato de arrendamiento tiene una vigencia de 5 años (cláusula 5ta) y contempla un aumento a \$1,200.00 y a partir \$1,300.00 a partir de los doce meses y \$1,400.00 los últimos 12 meses. Cláusula Quinta del contrato.
13. La parte demandada ha dejado de pagar las rentas desde el mes de julio de 2019.
14. La cláusula 9na del contrato dispone que es obligación de los arrendatarios mantener la propiedad arrendada en buenas condiciones y no permitir que la misma desmerezca o pierda el valor, así como entregar la propiedad en las mismas buenas condiciones en que la tomaron.

No obstante, se reclama que la propiedad sufrió daños sustanciales antes de ser desalojada por el codemandado O'Neill. La parte demandante alega que los daños causados al inmueble ascienden a \$11,416.00. Los daños no han sido reparados por demandados. Se entregó la propiedad sin la previa reparación de los daños. Ambos codemandados son responsables por los daños. Se señalará una vista para determinar su monto exacto.

El TPI concluyó que los Inquilinos habían cedido la posesión física de la Propiedad al Otro Demandado sin haber obtenido el permiso escrito de los Demandantes, lo cual era requerido en el Contrato. Dicho foro también rechazó la defensa de los Inquilinos, la cual consistía en que el Contrato había sido rescindido por los

Demandantes, ello pues no se planteó que mediase alguna de las causales reconocidas por nuestro ordenamiento para ello.

Inconformes, el 6 de marzo, los Inquilinos presentaron el recurso que nos ocupa; formulan el siguiente señalamiento de error:

Erró el TPI al emitir Sentencia en la cual condenaba a la parte demandada recurrente al pago de los cánones de arrendamiento hasta la fecha de terminación del contrato de arrendamiento [...] aun cuando al radicarse la acción de desahucio había dado por rescindido el mismo y aun cuando había recibido la posesión de desahucio del inmueble arrendado mucho antes de la fecha de vencimiento del contrato.

En esencia, los Inquilinos arguyen que quedaron exentos del pago de los cánones acordados por la acción de los Demandantes de promover y obtener su desahucio de la Propiedad. Plantean que, “una vez desahuciado[s los] apelante[s], el contrato quedó resuelto, por lo que, de ahí en adelante, las partes quedaron relevadas de cumplir con sus obligaciones mutua[s]”. Conforme lo autoriza la Regla 7(B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R.7(B)(5), resolvemos sin ulterior trámite.

II.

El Artículo 1044 del Código Civil², 31 LPRA sec. 2994, dispone que “las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos”. Por su parte, el Artículo 1206 del referido cuerpo legal aclara que el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras a dar alguna cosa o prestar algún servicio. 31 LPRA sec. 3371

Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan al cumplimiento de lo expresamente pactado y a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil,

² Hacemos referencia al código vigente a la fecha de los hechos.

31 LPRA 3375. Es decir, que “[l]os contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”. Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451. Así, una vez perfeccionado un contrato, sus disposiciones tienen fuerza de ley entre las partes, y tienen que ser cumplidas. *VDE Corporation v. F & R Contractors*, 180 DPR 21, 34 (2010).

Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471; *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 289 (2001). Ahora bien “[s]i las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas”. Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471; *Suárez Figueroa v. Sabanera Real, Inc.*, 173 DPR 694, 711 (2008). En consecuencia, en aquellas circunstancias en que no se pueda determinar la voluntad de los contratantes con la mera lectura literal de las cláusulas contractuales será necesario recurrir a una interpretación subjetiva; esto es, analizar los actos anteriores, coetáneos y posteriores al perfeccionamiento de los contratos. Art. 1234 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3472; *Suárez Figueroa, supra*; *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 726 (2001).

Por otro lado, el Artículo 1236 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3474, aclara que “[s]i alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto”. Es decir que, “si bien hay que considerar la intención de las partes para interpretar los contratos, la interpretación tiene que ser cónsona con el principio de la buena fe y no puede conllevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos”. *S.L.G. Irizarry*, 155 DPR a la pág. 727.

III.

Como parte de las facultades contempladas en el derecho de propiedad, el disfrute propio sobre una cosa puede ser cedido de forma temporal mediante un contrato de arrendamiento. Mediante este acuerdo, el arrendador se obliga a ceder el uso de una cosa de su pertenencia al arrendatario, quien obtiene ese derecho de uso por un tiempo determinado y a cambio de un precio cierto acordado. Art. 1436 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4031; *Garage Coop. v. Arco Caribbean, Inc.* 111 DPR 52, 54 (1981).

El contrato de arrendamiento constituye una obligación bilateral. Es decir, al perfeccionarse nacen obligaciones y prestaciones recíprocas. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 742 (1987). Entre otros, el arrendador se obliga a mantener al arrendatario en el goce pacífico de la propiedad arrendada durante la vigencia del contrato, mientras que el segundo se obliga cumplir con el pago del precio del arrendamiento según pactado. Arts. 1444 y 1445 del Código Civil, 31 LPRA secs. 4051 y 4052. Además, el arrendatario, al concluir el arrendamiento, deberá devolver la cosa tal como la recibió, a menos que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. Art. 1451 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4058.

Si el arrendatario incumple con sus obligaciones, el arrendador podrá pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último y dejar el contrato subsistente. Art. 1446 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4053.

Por último, el Artículo 1458 del referido cuerpo legal amplía expresamente las causas de acción por el incumplimiento del contrato de arrendamiento. Así, provee que “[s]i se pierde la cosa arrendada o alguno de los contratantes falta al cumplimiento de lo estipulado, se observará respectivamente lo dispuesto en los artículos 1136 y 1137 y en los artículos 1054 y 1077”. Estas

disposiciones de ley cubren desde la pérdida de la cosa arrendada hasta la acción en daños de naturaleza contractual. *Double AA Properties Corp. v. Sec. de Justicia*, 109 DPR 235 (1979); *Cabinero v. Cobián Theaters*, 81 DPR 960 (1960).

IV.

La Sentencia está ampliamente sostenida por unos hechos que los Inquilinos no intentaron controvertir. Estos únicamente sostienen que el contrato quedó rescindido a raíz de la sentencia de desahucio. No tienen razón.

En primer lugar, de conformidad con lo acordado en el Contrato, los Inquilinos claramente se obligaron a pagar los cánones por el término completo del arrendamiento (desde el 1 de mayo de 2017 hasta el 30 de abril de 2022). De conformidad, en el Contrato se previó que la Propiedad pudiese ser “abandonada o desocupada” por los Inquilinos; en tal caso, se acordó que los Inquilinos de todas formas vendrían “obligados al pago de los cánones de arrendamiento hasta la fecha de vencimiento” del Contrato (Cláusula octava).

Además, la teoría de los Inquilinos es incompatible con el claro lenguaje del Contrato. Por ejemplo, se acordó que el ejercicio del derecho de los Demandantes a “re-poseer la Propiedad ... no es inconsistente con [su] derecho ... de recobrar los cánones y los daños y perjuicios que cause el incumplimiento de pago” de los cánones acordados (cláusula 13va). Se acordó, además, que una posible acción de desahucio contra los Inquilinos sería “sin perjuicio del ejercicio por parte [de los Demandantes] de las demás acciones que le[s] corresponda” (cláusula 13va³).

³ DECIMO TERCERO: Si los ARRENDATARIOS dejaran de pagar dos (2) meses a su vencimiento, en todo o en parte, el canon vencido, o si violaran cualquier otra disposición de este Contrato, el ARRENDADOR, podrá a su opción entrar a re-poseer la propiedad arrendada y dar por terminado el mismo. **El ejercicio de tal derecho no es inconsistente con el derecho del ARRENDADOR de recobrar los cánones y los daños y perjuicios que cause el incumplimiento de pago de cánones de arrendamiento, ni el recibo de pago de cánones después del incumplimiento, constituirá una renuncia del derecho de anular o rescindir el Contrato. [...] Si los ARRENDATARIOS abandonan o desalojan la propiedad arrendada en su derecho a la posesión a la misma termina solo en el caso**

La defensa de los Inquilinos es también incompatible con su propia conducta anterior a la presentación de la Demanda. Adviértase que, mediante una comunicación escrita del 25 de junio de 2019, los Inquilinos le informaron a los Demandantes que “efectivo al próximo 30 de junio de 2019 est[amos] rescindiendo mi contrato a los fines de entregarle” la Propiedad. Los Inquilinos explicaron que, desde hacía un año, habían desocupado la Propiedad y la habían entregado al Otro Demandado, ello por “la complicación familiar y comercial de atender [dos] gomerías al mismo tiempo”. Admitieron, además, que la entrada del Otro Demandado a la Propiedad ocurrió sin que mediara acuerdo con los Demandantes⁴. Es decir, los Inquilinos desocuparon la Propiedad sin que mediara acción alguna por parte de los Demandantes, y sin que estos consintieran a algún arreglo alternativo que eximiera a los Inquilinos del cumplimiento con sus obligaciones contractuales.

En segundo lugar, la teoría de los Inquilinos carece de apoyo jurídico. Los Inquilinos no citan, ni conocemos, alguna autoridad para su implícita postura de que no es válido lo acordado en el Contrato, a raíz de lo cual los Demandantes, por haber los Inquilinos voluntariamente desocupado la Propiedad y dejado de pagar los cánones acordados, podían obtener el desahucio de estos sin perder su derecho a exigir el cumplimiento por estos de su obligación de pagar dichos cánones⁵.

que así lo resuelva el ARRENDADOR. La falta de cumplimiento de cualquiera de las obligaciones que le resultaran los ARRENDATARIOS del Contrato y muy especialmente la falta de pago de la renta convenida, o de cualquier otra cantidad que se hubieran obligado a pagar en la fecha, oportunidades, o lugar convenido, serán bastantes para que se establezca el correspondiente juicio de desahucio, sin perjuicio del ejercicio por parte del ARRENDADOR de las demás acciones que le corresponda. (Énfasis suplido).

⁴ En la carta, se consigna que el Otro Demandado se comprometió a “ponerse de acuerdo con usted para llegar a un nuevo contrato ... y liberando al suscribiente del contrato existente. ... Este nunca ha concretado los acuerdos de traspaso acordados...”.

⁵ Los casos citados por los Inquilinos no abordan la validez del tipo de acuerdo consignado en el Contrato. De todas maneras, no estamos ante unos inquilinos que tuvieron que desocupar una propiedad a elección de un casero; al contrario, el récord demuestra incontrovertidamente que fueron los Inquilinos quienes, de forma enteramente voluntaria y por razones de su propia conveniencia, optaron por abandonar la Propiedad y, luego, dejar de pagar los cánones acordados.

V.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la sentencia apelada.

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

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