

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

C.P. Coppelia Inc.
representada por el Ing.
Manuel Sánchez Galloza

Apelada

vs.

J&J Builder Contractors
Group

Apelante

KLAN202300697

APELACIÓN

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Aguada

Civil Núm.:
AU2021CV00074
(0002)

Sobre:
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, la Juez Lebrón Nieves y el Juez Rodríguez Flores.

Rivera Colón, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de septiembre de 2023.

Comparece ante nos, J&J Builder Contractors (J&J Builder o parte apelante), quien presenta recurso de “Apelación Civil” en el que solicita la revocación de la “Sentencia Enmendada” emitida el 28 de junio de 2023,¹ por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguada. Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró “Ha Lugar” la demanda presentada por la parte apelada, y “No ha lugar” la Reconvención presentada por la parte apelante.

Examinada la solicitud de autos, la totalidad del expediente y el estado de derecho aplicable ante nuestra consideración, modificamos y confirmamos el dictamen mediante los fundamentos que expondremos a continuación

I.

El 19 de febrero de 2021 C.P. Coppelia Inc. (C.P. Coppelia o parte apelada), presentó “Demanda” por cobro de dinero contra J&J Builder. Alegó que, la parte apelante adeuda la cantidad de

¹ Notificada el 29 de julio de 2023.

\$7,680.00 por concepto de cánones de arrendamiento vencidos y no pagados, en virtud de un contrato otorgado entre las partes el día 1 de febrero de 2014, el cual tenía una duración de cinco (5) años. La parte apelada expresó que J&J Builder dejó de pagar los meses de diciembre de 2019 a diciembre de 2020.

El 13 de julio de 2021, la parte apelante presentó “Contestación a Demanda Enmendada y Reconvención”, y arguyó que, para el mes de enero de 2020, C.P. Coppelia le privó de la posesión de la propiedad arrendada al colocar pegamento en la cerradura de la puerta de la oficina, lo que le había causado daños valorados en \$10,000.00.

Tras varias incidencias procesales, el 16 de febrero de 2022, se celebró juicio en su fondo. Durante la vista el Ingeniero Manuel Sánchez Galloza, representante de C.P. Coppelia testificó que luego del incidente permaneció en posesión del local mediante un esfuerzo mínimo. Examinadas las posturas de ambas partes, el 11 de mayo de 2022, notificada el 14 de mayo de 2022, el Tribunal de Primera Instancia dictó Sentencia declarando “Ha lugar” la Demanda y ordenó a J&J Builders a pagar los cánones adeudados, así como los intereses por mora, costas y gastos. Inconforme con la determinación, el 25 de mayo de 2022, J&J Builders presentó Reconsideración, la cual fue declarada “No Ha Lugar” el 13 de mayo de 2022. Así insatisfecha, la parte apelante presentó un recurso de apelación ante el foro intermedio. El 12 de agosto de 2022, el Tribunal de Apelaciones emitió sentencia expresando que el pleito carecía de finalidad, puesto que la parte apelada no había contestado la Reconvención presentada por la parte apelante. Determinó que la Sentencia emitida no era final, ya que el Tribunal de Primera Instancia no había adjudicado todas las reclamaciones, obligaciones y derechos presentados por las partes. Como

consecuencia, se devolvió el caso para el Tribunal de Primera Instancia para que adjudicara las controversias pendientes.

Habiéndose devuelto el caso ante el foro primario el 19 de abril de 2023, la parte apelada presentó moción solicitando se enmendara la sentencia *nunc pro tunc* y se declarara “No Ha Lugar” la reconvención. Por su parte, el apelante se opuso alegando que correspondía una nueva sentencia, ya que en el juicio en su fondo se presentó evidencia de las alegaciones contenidas en la Reconvención. Siendo así, el 28 de junio de 2023, notificada el 29 de junio de 2023, el Tribunal de Primera Instancia emitió “Sentencia Enmendada”, y determinó que procedía anotarle la rebeldía a C.P. Coppelia Inc. por no haber presentado contestación a la Reconvención. Sin embargo, determinó que no procedía la Reconvención debido a que, J&J Builders no demostró haber sufrido un daño por razón del pegamento en la cerradura del local.

En desacuerdo, el 11 de julio de 2023, J&J Builders presentó reconsideración. Adujo que, la suma a la cual se le condenó a pagar no es la correcta, y que no procedía la tácita reconducción por no haberse alegado por la parte apelada. Atendida la solicitud, el 13 de julio de 2023, el Tribunal de Primera Instancia emitió Resolución declarando “No ha lugar” la reconsideración.

Insatisfecho con la determinación, J&J Builders recurre a este foro apelativo y plantea la comisión de los siguientes errores a saber:

Primer Error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al condenar a la parte apelante al pago de una suma incorrecta. El Tribunal de Primera Instancia determinó que la suma adeudada era por la cantidad de \$7,680.00 más no dispuso en su sentencia los meses a los que correspondía dicha deuda.

Segundo Error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no tomar en consideración que el contrato de arrendamiento vencía el 1 de febrero de 2019 y que la parte apelada no alegó una Tácita Reducción, por lo que la parte apelante no responde por ningún canon de arredramiento más allá de la fecha de vencimiento.

II.

En nuestra jurisdicción opera el principio de libertad de contratación. El Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 3372, establece que “[l]os contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público.” Por lo que, una vez perfeccionado dicho contrato, éste tiene fuerza de ley entre las partes. Art. 1044 de Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 2995.

Ahora bien, cuando las partes otorgan un contrato y éste es claro, debe interpretarse en el sentido literal de la palabra. Esto, en virtud del Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 3471, el cual expresa que, “[s]i 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. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas.”

Por otro lado, el Art. 1433 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 4012, dispone que, “en el arrendamiento de cosas una de las personas se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.” Por lo que, “[s]i el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento”. Art. 1455 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, 31 LPRA sec. 4062. Sin embargo, a modo de excepción, el Art. 1457 del Código Civil de

Puerto Rico de 1930, 31 LPRA 4064, establece que, “[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 Artículos 1467 y 1471, a menos que haya precedido requerimiento.” En el caso *Dalmau v. Hernández Saldaña*, 103 DPR 487, 490 (1975), nuestro Tribunal Supremo enumera cuáles son los requisitos con los que se debe cumplir para que opere tácita reconducción. Estos son los siguientes: **(1) que al terminar el contrato de arrendamiento permanezca el arrendatario disfrutando por quince (15) días de la cosa arrendada, (2) que lo haga con aquiescencia del arrendador, y (3) que no haya precedido requerimiento, es decir, una expresión realizada por cualquiera de las partes a la otra de su voluntad de dar por terminado el arrendamiento.** (Énfasis suplido). Por lo que, es necesario que se cumpla con todos los requisitos establecidos, para que pueda darse la tácita reconducción.

Ahora bien, la tácita reconducción no es una prórroga del contrato original, sino un nuevo contrato. Así lo expresó el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso de *Cesani Vargas v. Tribunal Superior*, 92 DPR 239, 243 (1965), al mencionar que “la reconducción **no es en puro derecho una prórroga del contrato primitivo** porque por disposición expresa de la ley el arrendamiento cesa o concluye cuando al cumplirse su término sin necesidad de requerimiento especial.” (Énfasis nuestro). Por lo que, una vez cumplido el término pactado, queda extinguido el contrato original y opera la reconducción. Por ende, la tácita reconducción crea un nuevo contrato del cual **se presume que está sujeto a iguales condiciones y a igual canon que el anterior.** (Énfasis suplido) *Dalmau v Hernández Saldaña, supra* a la pág. 490

III.

Por estar íntimamente relacionados entre sí, discutiremos los errores señalados en conjunto.

En el presente caso la controversia gira en cuanto a si procede o no el pago por cánones de renta. Surge del expediente que, el 1 de febrero de 2014 las partes otorgaron un contrato de arrendamiento. En dicho contrato, el arrendatario se obligó a pagar \$250.00 por los primeros 6 meses, luego a razón \$300.00 los siguientes 12 meses, luego \$350.00 por los próximos 12 meses y luego, a razón de \$400.00 por los últimos meses hasta el 1 de febrero de 2019.

Como ya discutimos, Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, *supra*, nos dice que, “[l]os contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público.” Por tanto, una vez las partes se ponen de acuerdo, éstas quedan obligadas a cumplir con lo pactado. Por otro lado, el Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, *supra*. Dispone que, “cuando los términos en un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas”. Es decir, cuando los términos en el contrato son claros y libres de ambigüedades se deben interpretar de forma literal.

En el caso de autos, las partes pactaron un canon de arrendamiento de \$250.00 al mes, progresivo hasta un máximo de \$400.00 concluyente el 1 de febrero de 2019. Tras una lectura de la referida cláusula, determinamos que el contrato no toma en consideración la posibilidad de una extensión y tampoco establece un canon posterior a dicha fecha, por lo que, no debe interpretarse que luego de la terminación del contrato, la cláusula progresiva continuaba aumentando. Las cláusulas del contrato son claras en

cuanto a la fecha de terminación del contrato y el canon de arrendamiento establecido.

Por otro lado, los contratos de arrendamiento se extinguen una vez se cumple con los términos acordados, véase, Art. 1454 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, *supra*. A modo de excepción, se da la tácita reconducción cuando las partes permanecen en posición del bien por un término de 15 días con aquiescencia del arrendador. Véase, Art. 145, del Código Civil de Puerto Rico de 1930, *supra*. Sin embargo, como ya mencionamos, ésta no es una prórroga al contrato anterior. Sino que, es una renovación del contrato original. *Cesani Vargas v. Tribunal Superior, supra* a la pág. 249. En consecuencia, las partes quedan obligadas al canon anterior pactado en el contrato original. *Dalmau v. Hernández Saldaña, supra* al pág. 490.

En el caso de autos, las partes otorgaron un contrato de arrendamiento con fecha de vigencia hasta el 1 de febrero de 2019. No obstante, el apelante permaneció en posesión del inmueble arrendado hasta diciembre 2020. Evaluadas las circunstancias particulares del caso, resolvemos que el arrendador no realizó acción alguna que denotara su intención de terminar el contrato. Tampoco hubo expresión de las partes con el propósito de concluir con el acuerdo. Por lo que, concluimos que se cumplen con todos los requisitos para que opere la figura de la tácita reconducción.

En el caso ante nos, el Tribunal de Primera Instancia otorgó una indemnización de \$7,680.00 calculada en base a un canon mensual de \$640.00. Sin embargo, el contrato establecía un tope de \$400.00 mensuales, a vencer el mes de febrero de 2019. Las partes nada pactaron en cuanto a la vigencia de dicha cláusula en caso de que el contrato continuara en vigor pasada esta fecha. Según ya explicamos, cuando las partes otorgan un contrato y éste es claro, debe interpretarse en el sentido literal de la palabra. Art.

1233 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, *supra*. Pretender extender dicha cláusula de aumento bajo tácita reconducción, además de ser contrario a la intención de las partes, es improcedente en derecho. Esto, ya que la tácita reconducción no opera como una prórroga del contrato anterior, sino como una renovación. Siendo así, enmendamos la cuantía asignada a **\$4,800.00** en base al canon máximo acordado de \$400.00.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, los cuales se hace formar parte de este dictamen, se modifica la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Aguada. Se reduce la cuantía de \$7,680.00 originalmente concedida a C.P. Coppelia, Inc., a la cantidad de \$4,800.00. Así modificada, se confirma.

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