

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL V

SABANERA RESIDENTIAL
HOLD, LLC

Recurrida

v.

CAONABO ANTHONY ORTIZ;
NATALIYA VITALIIVNA
PREISS

Peticionarios

KLCE202201276

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

Caso Núm.:
BY2022CV01886
(802)

Sobre:
Cobro de Dinero-
Ordinario y otros

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Santiago Calderón y la Jueza Álvarez Esnard

Santiago Calderón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 3 de mayo de 2023.

Comparecen ante nos el señor Caonabo Anthony Ortiz (Sr. Ortiz) y la señora Nataliya Vitaliivna Preiss (Sra. Vitaliivna) (en conjunto, parte peticionaria) mediante recurso de *Certiorari* y solicitan la revocación de la *Orden* emitida y notificada el 9 de noviembre de 2022, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI o foro primario). Mediante el referido dictamen, el TPI declaró No Ha Lugar la *Reconsideración* presentada por la parte peticionaria.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, **denegamos** la expedición del auto de *certiorari*.

I.

El 13 de abril de 2022, Sabanera Residential Hold LLC, (Sabanera o parte recurrida) presentó *Demanda*¹ sobre incumplimiento de contrato y cobro de dinero ordinario contra el Sr. Ortiz y la Sra. Vitaliivna. En esta, alegó que el 5 de julio de 2021, la parte peticionaria suscribió un documento contractual con

¹ Véase Apéndice del Recurso de *Certiorari*, págs. 3-11.

Sabanera titulado “*Residential Lease*”² (Acuerdo) por una propiedad residencial localizada en la urbanización Sabanera en el municipio de Dorado, Puerto Rico. En específico, adujo que la parte peticionaria acordó pagar los cánones de arrendamiento de la propiedad sujeto a los siguientes términos:

- (a) the sum of \$72,000 on execution of this Agreement for the period until December 31, 2021,
- (b) the sum of \$78,000 on December 23, 2021 for the period until June 30, 2022; and
- (c) the sum of \$84,000 on June 24, 2022 for the period until December 31, 2022.

[...]

A 5% penalty will be collected if payments is received five days later than the dates specified above³.

Sabanera añadió que la parte peticionaria se obligó a dar un depósito de seguridad a modo de fianza por la suma de \$12,000.00 al momento de la firma del acuerdo. Afirmó que la parte peticionaria cumplió con efectuar el primer pago de \$72,000.00 y dar el depósito de seguridad. No obstante, alegó que el 23 de diciembre de 2021 la parte peticionaria no realizó el segundo pago correspondiente de \$78,000.00. Ante ello, adujo que el 26 de diciembre de 2021 remitió a la parte peticionaria un correo electrónico con el propósito de solicitar el cumplimiento específico de la obligación⁴. Por otro lado, señaló que la parte peticionaria le manifestó que no podría permanecer en la propiedad, por lo que solicitaron subarrendar la misma. Asimismo, añadió que estos alegaron que permanecerían en la propiedad hasta el 1 de marzo de 2022. Por último, Sabanera indicó que propuso terminar el Acuerdo previo a la fecha estipulada e inició el proceso de búsqueda de otro arrendador.

Así las cosas, Sabanera solicitó como remedio la suma de \$136,000.00 por concepto de los cánones de arrendamiento

² Véase Apéndice del Recurso de *Certiorari*, págs. 12-17. Según surge del *Residential Lease*, el término del acuerdo entre las partes fue de dieciocho (18) meses, a comenzar el 1 de julio de 2021 y culminar el 31 de diciembre de 2022.

³ Véase Apéndice del Recurso de *Certiorari*, pág. 12.

⁴ Véase Apéndice del Recurso de *Certiorari*, pág. 22.

adeudados, más penalidades por mora a razón de cinco por ciento (5%); una suma no menor de \$5,361.00 por gastos de mantenimiento y renovaciones de la propiedad y; una suma no menor de \$16,000.00 más el cuatro por ciento (4%) de Impuesto sobre Ventas y Uso (IVU) por gastos de contratación de corredores de bienes raíces y esfuerzos incurridos en la búsqueda de un arrendatario sustituto⁵. Esbozó, además, que la parte peticionaria respondería solidariamente por la deuda reclamada.

El 8 de septiembre de 2022, la parte peticionaria presentó una *Moción al amparo de la Regla 10.2 inciso (5): dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio*⁶. En esencia, alegó que la reclamación presentada por Sabanera no es exigible como cuestión de derecho, por lo que debe ser desestimada. Adujo que en el acuerdo habido entre las partes se incluyó una cláusula penal que no se estipuló de forma clara y expresa. En particular, arguyó que en el Acuerdo no se convino expresamente que la parte recurrida tendría derecho a adjudicarse el pago del depósito de seguridad y, a su vez, exigir el cumplimiento de la obligación principal. Por último, señaló que no procede el reclamo de los gastos incurridos por los esfuerzos en buscar arrendatario sustituto mediante un corredor de bienes raíces, debido a que el acuerdo disponía que solo podría “actuar por sí como agente corredor, más no un tercero”⁷. Por tanto, alega que los reclamos instados no aducen una reclamación que justifique la concesión de un remedio.

El 29 de septiembre de 2022, Sabanera presentó *Oposición a Moción de Desestimación*⁸. En esencia, arguyó que la cláusula de depósito es clara al exponer que este será devuelto, entre otros, por el cumplimiento con el pago de todos los cánones de arrendamiento

⁵ Véase Apéndice del Recurso de *Certiorari*, pág. 10.

⁶ Véase Apéndice del Recurso de *Certiorari*, págs. 32-41.

⁷ Véase Apéndice del Recurso de *Certiorari*, pág. 40.

⁸ Véase Apéndice del Recurso de *Certiorari*, págs. 42-47.

pactados y con los términos del contrato. Argumentó que dicha cláusula otorga a Sabanera el derecho a retener el depósito, pero no en sustitución del incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento. Asimismo, Sabanera fundamentó su oposición al amparo del Artículo 1257 del Código Civil de Puerto Rico⁹. Por otro lado, alegó que la cláusula de abandono no le impide a Sabanera utilizar los servicios de un corredor de bienes raíces y, por tanto, reclamar los gastos incurridos en el corredor de bienes raíces para subarrendar la propiedad.

Así las cosas, el 3 de octubre de 2022, el TPI emitió y notificó una *Orden*¹⁰ en la que declaró No Ha Lugar la moción de desestimación presentada por la parte peticionaria. En específico, determinó lo siguiente:

Evaluado los escritos y el Residential Lease, se declara No Ha Lugar la desestimación. Se acogen y se hacen formar parte de la determinación los fundamentos expuestos en la oposición por la parte demandante. Se señala la Vista Inicial para el 5 de diciembre de 2022 a la 1:30pm mediante videoconferencia. El Informe de Manejo de Caso tiene que estar presentado para el 21 de noviembre de 2022 y las partes tienen que comenzar el descubrimiento de prueba. (Énfasis nuestro).

En desacuerdo con la referida determinación, el 18 de octubre de 2022, la parte peticionaria solicitó *Reconsideración*¹¹. Por su parte, el 8 de noviembre de 2022, Sabanera presentó *Oposición a Moción de Reconsideración*¹². El 8 de noviembre de 2022, el TPI emitió y notificó una *Orden* en la que declaró No Ha Lugar la solicitud de reconsideración y otorgó a la parte peticionaria un término de diez (10) días para contestar la demanda¹³.

Inconforme, el 22 de noviembre de 2022, la parte peticionaria acude ante nos y señala la comisión de los siguientes errores:

A. Incurrió el TPI en un craso error de derecho al acoger **el fundamento expuesto en la Oposición a Moción de Desestimación** en la que el *Recurrido* contendió que el

⁹ 31 LPRC sec. 9832.

¹⁰ Véase Apéndice del Recurso de *Certiorari*, pág. 2.

¹¹ Véase Apéndice del Recurso de *Certiorari*, págs. 48-60.

¹² Véase Apéndice del Recurso de *Certiorari*, págs. 61-64.

¹³ Véase Apéndice del Recurso de *Certiorari*, pág. 1.

cobro judicial de \$136,000 por cánones acelerados de marzo a diciembre de 2022, más aceleración de penalidades por mora a razón de cinco por ciento (5%) por dicho término, constituye un reclamo de **cumplimiento tardío bajo el Inciso b) del Artículo 1257** que permite acumular el remedio de exigir el cumplimiento íntegro de pago de renta (los 10 meses restantes de los 18 estipulados) y la adjudicación a favor del *Recurrido* de la pena contenida en la cláusula cuatro intitulada depósito de seguridad, cuando de la faz de la[s] alegaciones de la Demanda y los documentos que forman parte de esta surge claramente que dicho reclamo constituye un reclamo de **cumplimiento íntegro bajo el Inciso b) del Artículo 1257** que impide acumular el remedio de exigir el cumplimiento íntegro de la totalidad del pago de renta (los 10 meses restantes de los 18 estipulados) y la adjudicación a favor del *Recurrido* de la pena contenida en la cláusula cuatro del Contrato de Arrendamiento intitulada depósito de seguridad. Este error fue decisivo y/o sustancial en la *Resolución que adjudicó la Moción de Desestimación al amparo de la Regla 10.2 inciso 5*, y cuya revocación aquí solicitamos. (Énfasis en el original).

- B. Incurrió el TPI en un craso error de derecho al acoger **el fundamento expuesto en la Oposición a Moción Desestimación** en la que el *Recurrido* contendió que la aplicación del Artículo 1257 inciso d) a la cláusula penal de depósito obliga a los *Recurrentes* a cumplir con pagar íntegramente la renta por la totalidad de los 18 meses estipulados en el Contrato por no haberse pactado en la misma que éstos podrían optar por eximirse de cumplir la obligación principal de pago de renta pagando la pena, cuando este es un inciso que a todas luces sólo le es aplicable al *Deudor* respecto de su obligación principal, en circunstancias donde el cumplimiento íntegro es aún posible, presupuesto que de la faz de las alegaciones de la Demanda y los documentos que la acompañan surge no es el caso. Este error fue igualmente decisivo y/o sustancial en la *Resolución que adjudicó la Moción de Desestimación al amparo de la Regla 10.2 inciso 5*, y cuya revocación aquí solicitamos. (Énfasis en el original).
- C. Incurrió el TPI en un craso error de derecho al acoger **el fundamento expuesto en la Oposición a Moción Desestimación** en la que el *Recurrido* contendió que el haberse adjudicado el depósito de seguridad no le oponía impedimento alguno de solicitar el remedio de exigir como daño la indemnización del gasto de \$16,000 más el cuatro por ciento (4%) de IVU alegadamente pagado a un corredor, cuando de la faz de la *Demanda* y los *documentos* que forman parte de la misma surge que las partes pactaron una **cláusula accesoria penal** que consignó precisamente un depósito de seguridad de \$6,500.00, **que garantizó el cumplimiento al término de duración del arrendamiento (18 meses) frente a una terminación anticipada**, y que fue adjudicado por el Demandante ante el alegado impago de renta y terminación anticipada, **sustituyendo así la pretendida y referida indemnización del alegado daño de haber pagado a un corredor \$16,000, más el cuatro por ciento (4%) de IVU**. Este error fue igualmente decisivo y/o sustancial en la *Resolución que adjudicó la Moción de Desestimación al amparo de la Regla 10.2 inciso 5*, y cuya revocación aquí solicitamos. (Énfasis en el original).

D. Incurrió el TPI en una violación al debido proceso de ley del que es acreedor el *Recurrente* al no adjudicar el señalamiento oportunamente levantado por éste en su *Moción de Desestimación al amparo de la Regla 10.2 inciso 5* sobre inexigibilidad del importe de \$4,096.00 en concepto de reparaciones al inmueble, cuando el *Recurrido* no opuso contención, y claramente surge como cuestión de derecho que el reclamo adolece de no aducir que dicha condición en que alegadamente se entregó el inmueble y que requirió reparación se debió a **causa** de algún acto negligente a los *Recurrentes*¹⁴. (Énfasis en el original).

Asimismo, el 22 de noviembre de 2022, la parte peticionaria presentó ante este foro una *Moción Solicitando Suspensión de los Procedimientos ante el TPI* fundamentada en que el foro primario incurrió en un craso error de derecho en la aplicación del Artículo 1257 del Código Civil de Puerto Rico¹⁵ y la interpretación de los negocios jurídicos dispuestos en el Código Civil. En esta misma fecha, emitimos y notificamos una *Resolución* en la que declaramos No Ha Lugar la referida moción. El 27 de diciembre de 2022, la parte recurrida presentó *Oposición a Expedición de Petición de Certiorari*.

Luego de evaluar la determinación recurrida, el 6 de febrero de 2023, emitimos y notificamos una *Resolución* mediante la cual ejercimos la facultad conferida por la Regla 83.1 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones¹⁶. Al así hacerlo, retuvimos nuestra jurisdicción y le concedimos al TPI un término de diez (10) días para fundamentar su determinación emitida y notificada el 3 de octubre de 2022.

En cumplimiento con lo solicitado, el 10 de febrero de 2023, el TPI emitió una *Resolución* fundamentada. En lo pertinente a la controversia ante nuestra consideración, la Hon. Glorianne M. Lotti Rodríguez determinó que, de la cláusula cuarta del contrato, sobre depósito de seguridad, no surge que las partes hayan convenido como remedio exclusivo el derecho de retención de la fianza por el

¹⁴ Véase Apéndice del Recurso de *Certiorari*, págs. 15-17.

¹⁵ 31 LPRA sec. 9832.

¹⁶ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83.1.

incumplimiento de la parte peticionaria con las cláusulas del contrato. De igual forma dictaminó que la aludida cláusula no dispone que Sabanera tenga la opción de retener el depósito en sustitución del cumplimiento de los términos del contrato. Además, afirmó que no surge de la cláusula de abandono prohibición a Sabanera de utilizar los servicios de un corredor de bienes raíces para realquilar la propiedad¹⁷. Como corolario de ello, evaluada la demanda en la forma mas favorable para el demandante, concluyó que no procede la desestimación.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer la normativa jurídica aplicable a la controversia ante nuestra consideración.

II.

-A-

El auto de *certiorari* constituye un vehículo procesal que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior¹⁸. La determinación de expedir o denegar este tipo de recursos se encuentra enmarcada dentro de la discreción judicial¹⁹. Por supuesto, esta discreción no opera en el vacío y en ausencia de parámetros que la dirijan²⁰.

La expedición de un auto de *certiorari* se encuentra delimitada a las instancias y excepciones contenidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil²¹. La mencionada Regla dispone que solo se expedirá un recurso de *certiorari* cuando “se recurra de una resolución u orden bajo remedios provisionales de la Regla 56, *injuncti*ons de la Regla 57 o de la denegatoria de una moción de

¹⁷ Véase *Resolución en cumplimiento de Orden*, págs. 1-8.

¹⁸ Véase *Torres González v. Zaragoza Meléndez*, 2023 TSPR 46, 211 DPR ____ (2023), *800 Ponce de León v. AIG*, 205 DPR 163, 174 (2020); *JMG Investment v. ELA et al.*, 203 DPR 708, 718 (2019); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012).

¹⁹ *Íd.*

²⁰ *IG Builders et al. v. BBVAPR*, *supra*; *Rivera Figueroa v. Joe’s European Shop*, 183 DPR 580 (2011).

²¹ 32 LPRA Ap. V, R. 52.1.

carácter dispositivo”²². Asimismo, y a manera de excepción, se podrá expedir este auto discrecional cuando:

- (1) se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales,
- (2) en asuntos relacionados a privilegios evidenciarios,
- (3) en casos de anotaciones de rebeldía,
- (4) en casos de relaciones de familia,
- (5) en casos revestidos de interés público o
- (6) en cualquier situación en la que esperar a una apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia”²³.

En consecuencia, las determinaciones que cumplan con la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*, pueden ser objeto de revisión y el tribunal apelativo ejercerá su discreción para decidir si expide o no el recurso de *certiorari*. Los criterios que este Tribunal de Apelaciones examina para ejercer su discreción se encuentran recogidos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA XXII-B, R.

40. Esta norma procesal dispone lo siguiente:

El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

²² *Íd.* 800 *Ponce de León Corp. v. American International Insurance, supra*, pág. 175.

²³ *Íd.*

Por lo tanto, para ejercer debidamente nuestra facultad revisora es menester evaluar si, a la luz de los criterios antes enumerados, se justifica nuestra intervención, pues distinto al recurso de apelación, este tribunal posee discreción para expedir el auto de *certiorari*²⁴. La discreción ha sido definida como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera²⁵”. Es decir, el ejercicio de la discreción otorgada “no implica la potestad de actuar arbitrariamente, en una u otra forma, haciendo abstracción del resto del derecho”²⁶.

-B-

La moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil²⁷, “es aquella que formula el demandado antes de presentar su contestación a la demanda, en la cual solicita que se desestime la demanda presentada en su contra”²⁸. La citada regla dispone que la parte demandada puede presentar una moción de desestimación en la que alegue las defensas siguientes:

- (1) falta de jurisdicción sobre la materia;
- (2) falta de jurisdicción sobre la persona;
- (3) insuficiencia del emplazamiento;
- (4) insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento;
- (5) **dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio;**
- (6) dejar de acumular una parte indispensable²⁹.

Al resolver una moción de desestimación bajo la Regla 10.2 (5), *supra*, los tribunales deberán tomar “como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas”³⁰. La norma que impera es que “tales alegaciones hay que interpretarlas conjuntamente, liberalmente, y de la manera más

²⁴ *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, 147 DPR 834, 837 (1999).

²⁵ *Mun. de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 712-713 (2019); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013).

²⁶ *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 729 (2016).

²⁷ 32 LPRA Ap. V, R. 10.2.

²⁸ *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428 (2008).

²⁹ 32 LPRA Ap. V, R. 10.2. (Énfasis en el original). *González Méndez v. Acción Social de Puerto Rico*, 196 DPR 213, 234 (2016).

³⁰ *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, *supra*, pág. 428.

favorable posible para la parte demandante”³¹. Por lo tanto, “al examinar la demanda para resolver este tipo de moción se debe ser sumamente liberal y ‘únicamente procedería [desestimar] cuando de los hechos alegados no podía concederse remedio alguno a favor del demandante”³². Además, “[t]ampoco procede la desestimación, si la demanda es susceptible de ser enmendada”³³

Nuestro máximo foro judicial ha expresado que al examinar una moción de este tipo “**debemos considerar, ‘si a la luz de la situación más favorable al demandante, y resolviendo toda duda a favor de [e]ste, la demanda es suficiente para constituir una reclamación válida’**”. (Énfasis nuestro)³⁴. Además, el Tribunal debe aceptar como ciertos todos los hechos que hayan sido bien alegados en la demanda y excluir de sus análisis conclusiones legales. Luego, debe determinar si, a base de esos hechos que aceptó como ciertos, la demanda establece una reclamación plausible que justifique la concesión de un remedio. Si de este análisis el Tribunal entiende que no se cumple con el estándar de plausibilidad entonces debe desestimar la demanda, pues no debe permitir que proceda una demanda insuficiente bajo el pretexto de que se podrán probar las alegaciones conclusorias con el descubrimiento de prueba³⁵.

El doctor Cuevas Segarra nos comenta que el Tribunal Supremo de Puerto Rico explicó de forma acertada en *Reyes v. Sucn. Sánchez Soto* lo siguiente:

El texto de la actual Regla es a[u]n más favorable para un demandante, ya que la moción para desestimar no ha de considerarse s[o]lo a la luz de una causa de acción determinada y sí a la luz del derecho del demandante a la concesión de un remedio, cualquiera que [e]ste sea. En vista de ello, las expresiones que hicimos en el caso de Boulon,

³¹ *Íd.*, pág. 429.

³² *Colón Rivera v. Secretario, et al*, 189 DPR 1033, 1049 (2013), que cita a R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 4ta ed., San Juan, Ed. Lexis-Nexis, 2007, pág. 231.

³³ *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, *supra*, pág. 429.

³⁴ *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, *supra*, pág. 429 que cita a *Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R.*, 137 DPR 497 (1994), *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842 (1991).

³⁵ R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., San Juan, LexisNexis, 2010, pág. 268.

particularmente la de que una demanda no debe ser desestimada por insuficiencia, **a menos que se desprenda con toda certeza que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de hechos que puedan ser probados en apoyo de su reclamación**, tienen aún mayor virtualidad [...] (Énfasis nuestro).

Para que el demandado prevalezca al presentar una moción de desestimación al amparo de la Regla 10.2 (5), *supra*, “debe establecer con toda certeza que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de derecho que pueda ser probado en apoyo a su reclamación, aun interpretando la demanda de la forma más liberal posible a su favor”³⁶. Sin embargo, esto último “se aplica solamente a los hechos bien alegados y expresados de manera clara y concluyente que de su faz no den margen a dudas”³⁷.

Por último, cabe mencionar que se plantea que cuando se presenta una moción de desestimación bajo la Regla 10. 2(5), *supra*, “[l]a controversia no es si el demandante va finalmente a prevalecer, sino, si tiene derecho a ofrecer prueba que justifique su reclamación, asumiendo como ciertos los hechos [correctamente] alegados en la demanda”. Así pues, al analizarse una moción de desestimación presentada tras una demanda “el tribunal debe concederle el beneficio de cuanta inferencia sea posible de los hechos alegados en dicha demanda”³⁸.

-C-

En materia de contratos, nuestro ordenamiento jurídico dispone que las obligaciones nacidas de estos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de estos³⁹.

El Artículo 1232 del Código Civil de Puerto Rico⁴⁰, establece que:

Es facultativo contratar o no hacerlo, y hacerlo, o no, con determinada persona. Estos derechos no pueden ejercerse abusivamente ni contra una disposición legal. Las partes

³⁶ *Íd.*, pág. 530.

³⁷ Cuevas Segarra, *op. cit.*, pág. 529.

³⁸ *Íd.*, en la pág. 532.

³⁹ 31 LPRA sec. 9754 y *NHIC et al. v. García Passalacqua et al.*, 206 DPR 105, (2021).

⁴⁰ 31 LPRA sec. 9753.

pueden acordar cualquier cláusula que no sea contraria a la ley, a la moral o al orden público.

En los contratos el juramento se tiene por no escrito.

Una vez un contrato queda perfeccionado, las partes están obligadas al cumplimiento de lo pactado, así como a todas las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley⁴¹. Sin embargo, un contrato debidamente perfeccionado puede ser objeto de modificación por los tribunales bajo ciertas circunstancias, pues estos tienen tal facultad conforme a equidad, teniendo en cuenta “la razón natural de acuerdo con los principios generales del derecho, y los usos y costumbres aceptados y establecidos”⁴².

III.

Mediante el recurso de epígrafe, la parte peticionaria nos solicita la revocación de la *Orden* emitida y notificada por el TPI el 3 de octubre de 2022. En síntesis, alega que erró el foro primario al declarar No Ha Lugar la *Moción al amparo de la Regla 10.2 inciso (5): dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio* presentada por la parte peticionaria y, a su vez, acoger los fundamentos expuestos por la parte recurrida en la *Oposición a la Moción de Desestimación*. En particular, la parte peticionaria aduce que incidió el TPI al acoger los fundamentos de la parte recurrida basados en la aplicación de la cláusula penal, incisos b y d del Artículo 1257 del Código Civil de Puerto Rico⁴³.

En cumplimiento con la Regla 83.1 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones⁴⁴, el 10 de febrero de 2023, el TPI emitió una *Resolución*⁴⁵ en la que expuso lo siguiente:

⁴¹ 31 LPRA sec. 9771; *Aponte Valentín et al. v. Pfizer Pharm*, 208 DPR 263, 266 (2021).

⁴² *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR 7, 16 (2014).

⁴³ 31 LPRA sec. 9832.

⁴⁴ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83.1.

⁴⁵ Véase *Resolución* del TPI emitida el 10 de febrero de 2023, Entrada Núm. 52 en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC).

[...] la demandante Sabanera presentó la demanda de autos en contra de los demandados por incumplimiento de un Residential Lease Agreement una casa ubicada en la urbanización Sabanera del Municipio Dorado. La parte demandante, Sabanera alegó en esencia, que los demandados incumplieron con el Contrato al incumplir con sus obligaciones de pago de los cánones de arrendamiento. Además de ello, que los demandados abandonaron la propiedad antes de cumplirse el término del arrendamiento, contrario al referido Contrato. La parte demandante solicitó el cumplimiento específico con la obligación de pago de los cánones de arrendamiento, penalidades por morosidad y retención del depósito de seguridad. Por su parte, la parte demandada solicitó la desestimación bajo la Regla 10.2 (5) por entender que la parte demandante no tiene derecho a la concesión de ningún remedio conforme lo convenido por las partes en la cláusula 4, sobre depósito de seguridad y cláusula 14 relacionada a “Abandono”. Según la parte demandada el pago de la fianza realizado conforme la cláusula 4 del Contrato responde por todo incumplimiento en el Contrato y toda vez que el demandante retuvo dicha fianza, no tiene derecho a ningún otro remedio. No obstante, de la referida cláusula no surge que las partes hayan convenido como remedio exclusivo el derecho de retención de la fianza por el incumplimiento del demandado con las cláusulas del Contrato. Tampoco dicha cláusula dispone que la parte demandante tenga una opción de quedarse con el depósito en sustitución del cumplimiento con los términos del Contrato.

En cuanto al reclamo de la parte demandante por los gastos a un corredor de bienes raíces como parte de los daños por el alegado incumplimiento, la parte demandada sostiene que no procede la concesión de dicho remedio conforme la cláusula de abandono. No encontramos en el texto de la cláusula de abandono que se le prohíbe a la parte demandante a utilizar los servicios de un corredor para realquilar la Propiedad⁴⁶.

Tras examinar minuciosamente el expediente, incluyendo la Resolución emitida el 10 de febrero de 2023 por el foro primario y los argumentos presentados por las partes, en relación con los criterios de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, no identificamos que el TPI haya incurrido en prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba que amerite la intervención de este Tribunal de Apelaciones en esta etapa de los procedimientos. Tampoco nos encontramos ante una

⁴⁶ Véase *Resolución* del TPI emitida el 10 de febrero de 2023, Entrada Núm. 52 en SUMAC, pág. 8.

situación que amerite nuestra intervención para evitar un fracaso de la justicia.

Concluimos que, la *Orden* recurrida fue emitida conforme a derecho y bajo los parámetros que rigen la discreción judicial. Además, la determinación fue debidamente fundamentada en la Resolución en cumplimiento con la Regla 83.1 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones⁴⁷ solicitada por este Foro. Por consiguiente, declinamos ejercer nuestra función revisora y denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **denegamos** la expedición del auto de *certiorari*.

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

⁴⁷ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 83.1.