

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

COMPAÑÍA DE FOMENTO
INDUSTRIAL DE PUERTO
RICO

Apelado

v.

PONCE FOOD
WAREHOUSE, INC.; **GRUPO
VESAN, INC.**; A, B y C
COMO PERSONAS AÚN SIN
IDENTIFICARSE; y X, Y y Z
COMO ASEGURADORES
NO IDENTIFICADAS

Apelante

KLAN202300007

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Ponce

Caso Núm.:
PO2021CV01618

Sobre:
Desahucio,
Incumplimiento
de Contrato,
Interdicto
Provisional e
Interdicto
Permanente

Panel integrado por su presidenta, la Juez Domínguez Irizarry, la Juez Rivera Marchand y la Juez Aldebol Mora

Domínguez Irizarry, jueza ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de mayo de 2023.

La parte apelante, Grupo Vesan, Inc. (Vesan), comparece ante nos para que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce, el 18 de octubre de 2022, notificada el 20 de octubre de 2022. Mediante la misma, el foro primario declaró *Ha Lugar* una demanda sobre desahucio, incumplimiento de contrato, interdicto provisional e interdicto permanente promovida por la parte apelada, Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico. A su vez, el tribunal denegó una *Reconvención* incoada por la parte apelante.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la sentencia apelada.

I

El 9 de julio de 2014, la apelada Compañía de Fomento, suscribió un contrato de arrendamiento con la entidad Ponce Food Warehouse, Inc. (Ponce Food), sobre una propiedad sita en el

municipio de Ponce. En el mismo, las partes, como arrendadora y arrendataria respectivamente, pactaron destinar el uso del inmueble al almacenaje y la distribución de alimentos. Entre las cláusulas pertinentes, además de definir la obligación de la arrendadora en cuanto a reparar y reestablecer la propiedad a las condiciones en la que la misma fue arrendada, ello en caso de ocurrir algún evento o accidente extraordinario, las partes establecieron, entre otras, ciertas causas que propenderían a la terminación del contrato. En lo atinente, convinieron lo siguiente:

[...]

13.03 **Terminación del Contrato:** No obstante lo dispuesto en la Sección 13.02 de este Contrato, si la Propiedad Arrendada es objeto de daño o destrucción, el Arrendador tendrá la opción de dar por terminado este Contrato en cualquiera de las siguientes circunstancias:

[...]

(iv) si el Edificio quedara tan deteriorado que el Arrendador decide demolerlo;

[...].¹

Por otra parte, en el contrato de arrendamiento en controversia, la parte apelada y Ponce Food pactaron el derecho de la arrendataria de subarrendar el inmueble bajo determinados términos. Al respecto, expresamente supeditaron la legitimidad de dicha prerrogativa a que la parte apelada, como arrendadora, prestara su consentimiento previo.

El 14 de julio de 2021, la parte apelada presentó la demanda de epígrafe. En la misma, expuso que, el 20 de septiembre de 2018, mediante una misiva a los efectos, autorizó a Ponce Food subarrendar sus derechos del referido contrato a la entidad aquí apelante. Según expuso, y conforme surge del expediente de autos,

¹ Véase. Apéndice, Anejo 1: *Contrato de Arrendamiento*, pág. 13.

condicionó la eficacia jurídica del subarriendo al cumplimiento de ciertos requisitos. Entre estos, expresamente impuso los siguientes:

[...]

19. El Contrato de Subarrendamiento se acordará entre el Arrendatario y el Subarrendatario. No obstante, dicho Contrato de Subarrendamiento deberá incluir todas y cada una de las cláusulas restrictivas contenidas en el Contrato, o se hará formar parte del contrato de subarriendo e[l] contrato principal entre la Compañía y el Arrendatario.

[...]

21. El término del Contrato de Subarrendamiento deberá ser igual o menor al término del Contrato.

[...].²

De acuerdo a las alegaciones de la parte apelada, el 22 de febrero de 2019, Ponce Food y la apelante Vesan, suscribieron el contrato de subarrendamiento. No obstante, indicó que, contrario a los términos pactados, la vigencia del mismo excedió, por un término de dos (2) años, aquella establecida para el contrato de arrendamiento original. A su vez, en su demanda, la parte apelada indicó que, como secuela de los terremotos acontecidos en el municipio de Ponce durante los meses de diciembre de 2019 y enero de 2020, la propiedad objeto de los contratos de arrendamiento y subarrendamiento en controversia, sufrió severos daños estructurales. En cuanto a dicho particular, expuso que, el 27 de mayo de 2020, el señor Aldo L. Rodríguez Morales, Oficial Principal de Desarrollo Estratégico de Bienes Raíces de la Corporación, remitió una carta al representante de Ponce Food, notificándole que un 48.38% de la cabida de la estructura presentaba daños, por lo que no resultaba seguro que la misma fuera ocupada. Según lo aducido por la parte apelada, en la misiva de referencia, el funcionario designado también indicó a Ponce Food que se iban a iniciar las labores de reconstrucción pertinentes, por lo que puso a

² Véase: Apéndice, Anejo 2: Carta del 20 de septiembre de 2018, pág. 37.

su disposición sus gestiones para identificar otra estructura o lote en el que se pudiera continuar el uso al que el inmueble había sido destinado.

En su demanda, la parte apelada expresó que, en cumplimiento con los deberes inherentes a su condición de arrendador, contrató los servicios de la firma de ingenieros Share Tech Group Engineering, P.S.C. (Share Tech), para que efectuara una evaluación concreta de los daños resultantes de los terremotos. Sobre dicho particular, expuso que, el 25 de junio de 2020, la referida entidad emitió el informe correspondiente, en el que concluyó que el edificio estaba “en muy mal estado y [que] el costo de la reparación para llevar el mismo a un estado seguro [...] sería alto.”³ Al abundar, la parte apelada sostuvo que, a tenor con el Informe emitido por Share Tech, la recomendación pericial principal era la demolición total de la estructura, la limpieza del lote y la reubicación de sus ocupantes a otro edificio.

No obstante lo anterior, según lo expuesto por la parte apelada en la demanda de autos, el 17 de septiembre de 2020, el señor Rodríguez Morales cursó una segunda misiva al representante de Ponce Food, fundamentada en una segunda evaluación pericial del inmueble, que arrojó que el mismo había sufrido daños en el cien por ciento (100%) de su cabida. Según lo expuesto, en la referida carta, el señor Rodríguez Morales, expresamente indicó que, dada la magnitud de los daños del edificio y el riesgo a la seguridad que los mismos representaban, a tenor con las cláusulas y condiciones del contrato de arrendamiento principal, se daba por terminado el vínculo entre las partes. La parte apelada sostuvo que, en la comunicación, el señor Rodríguez Morales expresamente concedió a Ponce Food un plazo de treinta (30) días para desalojar la propiedad,

³ Véase: Apéndice, *Demanda*, pág. 74.

así como que ofreció asistencia a la compañía en el proceso de identificar otra propiedad disponible. No obstante, a tenor con las alegaciones pertinentes, tanto Ponce Food, como la apelante Vesan, en calidad de subarrendataria, continuaron ocupando el edificio en controversia.

De acuerdo a lo aducido por la parte apelada, tras múltiples intentos infructuosos de comunicación, el 8 de junio de 2021, la señora Wilma López Mora, Oficial Principal de Bienes Raíces de la agencia, remitió una última carta a los respectivos representantes de Ponce Food y de compañía apelante. En la misma, les extendió un término final de veinte (20) días para desocupar la propiedad. Igualmente, según lo alegado, en la carta en disputa, se advirtió a Ponce Food y a la parte apelante que, de no actuar de conformidad dentro del plazo dispuesto, se procedería a clausurar el edificio.

La parte apelada sostuvo que, a la fecha de la presentación de la demanda, el inmueble en disputa continuaba siendo ocupado por Ponce Food y la apelante Vesan. A su vez, añadió que, desde el 16 de diciembre de 2019, estos no cumplían con el pago del canon de arrendamiento establecido. De este modo, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que ordenara el desahucio de los ocupantes de la propiedad, ello a tenor con lo dispuesto en el Artículo 1459 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 4066. A fin de sustentar su petitorio, no solo se apoyó en la falta de pago de la renta pactada, sino en lo expresamente establecido en el contrato principal de arrendamiento, ello en cuanto a la extinción de la obligación en caso de que el arrendador opte por demoler el inmueble por razón de deterioro estructural significativo.

Igualmente, la parte apelada presentó una causa de acción adicional sobre incumplimiento de contrato y enriquecimiento injusto. Respecto a este particular, expresamente sostuvo que, tanto Ponce Food, como la apelada Vesan, tenían la obligación contractual

de acatar toda determinación relacionada al manejo de emergencias y eventos de fuerza mayor que incidieran sobre el inmueble. Al abundar, indicó que “la permanencia indebida de la parte demandada en la propiedad, no solo constitu[yó] un incumplimiento de contrato, sino, [también], un enriquecimiento injusto al continuar el uso del bien sin pago de los cánones de arrendamiento.”⁴ Finalmente, y a fin de lograr el desalojo del edificio, la parte apelada solicitó al tribunal que emitiera un interdicto preliminar y permanente a tales efectos, fundamentado en la peligrosidad de los daños estructurales de la propiedad. Así, solicitó que se proveyera de conformidad con su súplica y se decretara el incumplimiento contractual de los codemandados en el pleito, el desahucio de los ocupantes y el inmediato desalojo del edificio.

El 13 de diciembre de 2021, la apelante Vesan presentó su *Contestación Demanda*. En esencia, argumentó que, de conformidad con la carta cursada el 17 de septiembre de 2020, la parte apelada, voluntariamente, se obligó, a asistirle en la gestión de identificar una estructura alterna disponible en la que pudiera continuar el curso de los negocios que llevaba a cabo en el inmueble, como resultado del contrato de subarrendamiento suscrito a su favor. Según adujo, pese a ello, la parte apelada no se mostró diligente ni proactiva en la gestión de identificar un lugar para trasladar sus operaciones, hecho que evidenciaba un incumplimiento con la obligación que, alegadamente, unilateralmente asumió. A su vez, la apelante Vesan expuso que la parte apelada fundamentó el alegado estado de la estructura objeto de litigio en dos (2) informes periciales cuyas conclusiones y recomendaciones calificó como “diametralmente opuestas”⁵. Conforme afirmó, ello evidenciaba la necesidad de una

⁴ *Íd.* pág. 76.

⁵ Véase: Apéndice, Anejo 10: *Contestación a Demanda*, pág. 83.

intervención pericial objetiva para determinar el estado real de la estructura arrendada. Por igual, en su alegación responsiva, la apelante Vesan negó adeudar los cánones de arrendamiento establecidos. Sobre este particular, expresamente indicó que la parte apelada, “por mera liberalidad, decidió paralizar el cobro del canon de arrendamiento.”⁶ Al respecto, afirmó que, toda vez ello, esta estaba impedida de reclamar la existencia de deuda alguna. Por tanto, sostuvo su oposición al desahucio y desalojo solicitados.

En el pliego, la apelante Vesan también presentó una *Reconvención* en contra de la parte apelada. Como parte de su reclamo, aludió a la existencia del contrato de subarrendamiento suscrito con Ponce Food, ello en virtud de la expresa anuencia que, a tales fines, prestó la agencia apelada mediante carta del 20 de septiembre de 2018. Según adujo, dicha obligación estaba revestida de validez, por lo que, afirmó que, la parte apelada, como arrendadora principal en virtud del contrato de arrendamiento suscrito con Ponce Food, estaba obligada a restaurar la propiedad a un estado sustancialmente similar al que se encontraba previo a la ocurrencia de los terremotos acontecidos en los años 2019 y 2020. En la alternativa, indicó que, dado a que, mediante la carta con fecha del 17 de septiembre de 2020, la parte apelada, “voluntaria y unilateralmente” se obligó a colaborar en la recuperación de su negocio, esta estaba llamada a identificar un local alterno para continuar sus operaciones. Sin embargo, afirmó que la parte apelada no mostró diligencia alguna para cumplir con ello, hecho que le causó daños considerables, tales como: la pérdida de un sistema de placas solares que le fueron donadas por el Departamento de Agricultura; la pérdida de un contrato con la cadena de Supermercados Econo; y la pérdida de un proyecto de

⁶ *Íd.* pág. 84.

seguridad alimentaria con el Banco de Alimentos para Vieques y Culebra. De igual forma, la entidad apelante sostuvo que, toda vez el alegado incumplimiento de la parte apelada con las obligaciones que asumió, estaba en riesgo de perder su inversión en el edificio arrendado, así como el costo de producción de sus operaciones. Así, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que proveyera de conformidad con sus planteamientos y, en consecuencia, impusiera a la parte apelada el pago de las compensaciones correspondientes según solicitadas.

Tras ciertos trámites, durante los días 31 de enero, 7 y 31 de marzo y 2 de mayo de 2022, se celebró el juicio. El 20 de octubre de 2022, el Tribunal de Primera Instancia notificó la *Sentencia* aquí apelada. Conforme surge de la misma, durante la vista en su fondo, la parte apelada presentó como testigos a favor de sus argumentos a la licenciada Wilma López Mora; al señor Juan Rojas, funcionario de tesorería de la Agencia y; al ingeniero y perito, Esteban Llop. Por su parte, a fin de sustentar su postura, la apelante Vesan presentó en evidencia el testimonio del ingeniero Juan A. Román Pagán y al señor Francisco Santana, Oficial de la empresa.⁷

⁷ El Tribunal de Primera Instancia admitió en evidencia la siguiente prueba documental: *Exhibit* Conjunto 1- Contrato de Arrendamiento suscrito por Fomento y Ponce Food Warehouse; *Exhibit* Conjunto 2 - Carta de 20 de septiembre de 2018 firmada por la Directora Interina de la Oficina de Desarrollo Estratégico de Bienes Raíces de Fomento sobre las condiciones para autorizar el subarrendamiento del inmueble a la apelante Vesan; *Exhibit* Conjunto 3- Contrato de Subarrendamiento, suscrito por la apelante y Vesan; *Exhibit* Conjunto 4 - Carta de 27 de mayo de 2020, suscrita por el Oficial principal de Desarrollo Estratégico de Fomento; *Exhibit* Conjunto 5 - Carta de 17 de septiembre de 2020, dando por terminado el contrato de arrendamiento debido a daños ocasionados por los terremotos; *Exhibit* Conjunto 6 - Póliza de seguro sobre la propiedad provista por la parte apelada y Ponce Food Warehouse con fecha de vigencia de 14 de julio de 2018 a 14 de julio de 2019; *Exhibit* Conjunto 7 - Póliza de seguro de la parte demandada; *Exhibit* Conjunto 8 - Cheques de la apelante Vesan dirigidos a la parte apelada; *Exhibit* Conjunto 9 - Fotos de un edificio en El Tuque I; *Exhibit* Conjunto 10 - Fotos de un edificio en El Tuque II; *Exhibit* Conjunto 11 - Fotos del edificio ocupado por Grupo Vesan; *Exhibit* 1 de la parte demandante - Carta con fecha de 8 de junio de 2021; *Exhibit* 2 de la parte demandante - Carta de 20 de diciembre de 2021; *Exhibit* 3 de la parte demandante - Documento con título "PUERTO RICO INDUSTRIAL DEVELOPMENT COMPANY STRUCTURAL ASSESSMENT REPORT"; *Exhibit* de la apelante Vesan- Certificación emitida por el señor Juan A. Román Pagán, ingeniero estructural del 16 de diciembre de 2020; *Exhibit* de la apelada Vesan - Desglose de inversión de Grupo Vesan.

A tenor con lo resuelto por el tribunal sentenciador, la prueba estableció que, en efecto, todas las partes en el pleito quedaron vinculadas por el contrato de arrendamiento suscrito entre la agencia apelada y Ponce Food, ello respecto al inmueble sito en Ponce. Conforme lo dispuesto, el subarrendamiento otorgado a favor de la apelante Vesan quedó supeditado al cumplimiento de las cláusulas establecidas en el arrendamiento original. Al respecto, el foro primario destacó que en el mismo expresamente se pactó la facultad de la parte apelada de dar por terminado el vínculo, si, en caso de daño o destrucción de la propiedad, optare por demoler la misma. De igual, forma, el Tribunal de Primera Instancia resolvió que, a tenor con los pactos establecidos en el contrato de arrendamiento original, extensibles, a su vez, al subarrendamiento, se convino la obligación del arrendatario de mantener una póliza de seguros vigente, así como la facultad de cobro del arrendador en caso de que el arrendatario continuara en la posesión de inmueble en exceso del plazo contractual establecido.

A juicio del foro primario, mediante la opinión pericial del ingeniero Llop, la parte apelada demostró que, como resultado de su inspección a la propiedad, la demolición del edificio en disputa constituía la opción más segura y costo efectiva para disponer de los daños estructurales que presentaba la misma. Al abundar, destacó que, aun con conclusiones distintas, los respectivos peritos de las partes coincidieron en que el edificio manifestaba daños sustanciales. Sin embargo, resolvió que aquellas emitidas por el ingeniero Llop eran concluyentes y debidamente fundamentadas, por lo que calificó como no arbitraria ni irrazonable su opinión. Así, a tenor con ello, el Tribunal de Primera Instancia validó las gestiones de la parte apelada en cuanto a solicitar, tanto a Ponce Food, como a la apelada Vesan, el desalojo de la propiedad en disputa, así como,

también, la terminación de todos los efectos del contrato entre las partes.

De otro lado, el tribunal de origen también resolvió que, a tenor con la prueba, se demostró la pendencia de una deuda ascendente a \$128,323.71 por concepto de cánones de arrendamiento vencidos, toda vez la ocupación prolongada del inmueble en controversia. Sobre este particular, expuso que, tal cual lo aducido, el pago correspondiente, en su momento, fue suspendido a instancias de la parte apelada. Sin embargo, destacó que, de conformidad con la evidencia admitida en juicio, quedó establecido que ello constituyó una “medida atada al desalojo de la propiedad, una vez cancelado el contrato entre las partes”.⁸ Al respecto, el Juzgador dispuso que, aun cuando, en su defensa, la apelada Vesan alegó haber emitido los pagos correspondientes por el subarrendamiento del inmueble, hecho que no quedó establecido en el juicio, ello no afectaba la extinción de su obligación una vez la parte apelada notificó la cancelación del contrato de arrendamiento y solicitó el desalojo del inmueble. Además, el Tribunal de Primera Instancia dispuso que, a tenor con el contrato de arrendamiento principal, se impuso una obligación al arrendatario de mantener una póliza de seguro vigente, deber que, toda vez los términos de la autorización del contrato de subarrendamiento suscrito a favor de la apelante Vesan, le era oponible a esta. No obstante, el tribunal de instancia dispuso que, de acuerdo a la prueba sometida a su consideración, la última póliza de seguro que se notificó a la parte apelada estuvo vigente desde el 14 de julio de 2018 al 14 de julio de 2019, así como que la última póliza habida en los archivos de la parte apelada era una con vigencia del 14 de julio de 2020 al 14 de julio de 2021. Según lo dispuesto, a pesar de que la apelante Vesan

⁸ Véase: Apéndice, *Sentencia*, pág. 111.

argumentó la existencia de una póliza vigente actual, esta no presentó evidencia alguna que sustentara su afirmación, por lo que, ciertamente, ello constituía un incumplimiento de los términos de su obligación.

Como resultado de lo antes expuesto, el Tribunal de Primera Instancia declaró *Ha Lugar* la demanda de autos. En consecuencia, ordenó el desahucio de la apelada Vesan del inmueble.⁹ De igual forma declaró *No Ha Lugar* la *Reconvención* por esta promovida. En cuanto a ello, determinó que, contrario a lo alegado, no se probó la existencia de obligación atribuible a la parte apelada que le impusiera el deber único de reparar la propiedad en controversia. Sobre dicho particular, añadió que no existía documento particular alguno que cumpliera con las formalidades en ley establecidas para validar una contratación gubernamental.

Inconforme con lo resuelto, y tras denegada una previa solicitud de reconsideración, el 3 de enero de 2023, la parte apelante compareció ante nos mediante el presente recurso de apelación. En el mismo, formula los siguientes señalamientos:

Erró el TPI al determinar que Fomento no tiene obligación de reparar el edificio arrendado.

Erró el TPI al acoger la recomendación y opinión del Ingeniero Esteban Llop Ramírez y, por ende, determinar que procede la cancelación de Contrato de Arrendamiento conforme el Artículo 13.03 del Contrato.

Erró el TPI al determinar que procede el desahucio ante la alegada falta de pago del canon de arrendamiento, a pesar de que el mismo fue suspendido por Fomento.

Luego de examinar el expediente de autos, procedemos a expresarnos.

⁹ Destacamos que, a pesar de que Ponce Food figuró como parte demandada en el pleito, nada en el expediente de autos evidencia trámite procesal alguno respecto a su persona, a fin de formalmente incluirla en el mismo. No consta ante nos que dicha parte haya sido emplazada, así como tampoco que haya presentado su alegación responsiva respecto a la demanda de autos. De igual modo, tampoco surge que haya participado en el juicio. De hecho, la *Sentencia* aquí apelada nada dispuso en cuanto a su persona.

II**A**

El Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico¹⁰, 31 LPRA sec. 3371, dispone que existe un contrato desde que dos o más personas consienten a obligarse entre sí a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Lo anterior resulta del principio de la autonomía de la voluntad, cuya esencia radica en otorgar un amplio margen de libertad de acción a los particulares que desean obligarse, siempre que sus acuerdos sean cónsonos con la ley, la moral y el orden público. 31 LPRA sec. 3372; *VDE Corporation v. F&R Contractors*, 180 DPR 21 (2010); *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008). Las obligaciones derivadas de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor con lo acordado. 31 LPRA sec. 2994. La existencia de un contrato está sujeta a la necesaria concurrencia de los requisitos de consentimiento, objeto cierto y causa de la obligación que se establezca. 31 LPRA sec. 3391. Así, una vez perfeccionado, el mismo no sólo obliga a lo expresamente pactado, sino también a todas sus consecuencias de acuerdo a la buena fe, al uso y a la ley. 31 LPRA sec. 3375. Acreditadas dichas condiciones, los contratos rigen la conducta de todos los involucrados, no importa la forma en que los mismos se hayan celebrado. 31 LPRA sec. 3451; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764 (2001); *VELCO v. Industrial Serv. Apparel*, 143 DPR 243 (1997). De este modo, cuando un contrato es perfectamente legal, los tribunales de justicia están impedidos de relevar a una parte de acogerse a sus términos. *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255 (1999); *Mercado, Quilichini v. U.C.P.R.*, 143 DPR 610 (1997).

¹⁰ Dado a que los hechos de la presente causa acontecieron previo a la aprobación del Código Civil de 2020, dispondremos de la misma al amparo de lo estatuido en el Código Civil de 1930, cuerpo legal vigente al momento de los hechos en controversia.

En lo atinente, por el *contrato de arrendamiento*, una de las partes, llamada *arrendador*, confiere a la otra, denominada *arrendatario*, el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y a cambio de un precio cierto. 31 LPRA secs. 4012, 4031. Conforme a la interpretación doctrinal del referido negocio, el ordenamiento jurídico vigente reconoce que el mismo supone la cesión del derecho a disfrutar determinado bien por cierto término, a cambio de una renta periódica, sin que con ello se transmita su titularidad. J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil; Derecho de Contratos*, San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, 1990, T. IV, Vol. II, pág. 267. Por sus propiedades, el contrato de arrendamiento es uno de carácter consensual, siendo el único requisito para su validez el mero acuerdo entre las partes. 31 LPRA sec. 3451. Dado a las obligaciones mutuas que genera entre los contratantes, este tipo de convenio también se reputa bilateral, puesto que, mientras uno se obliga a entregar y a permitir el goce pleno y pacífico de la cosa objeto de arrendamiento durante el término estipulado, el otro está llamado a ejercer su derecho de manera diligente, según pactado, mediante el correspondiente desembolso del precio convenido. 31 LPRA secs. 4051, 4052.

En un contrato de arrendamiento, el arrendador tiene el deber de observar el fiel cumplimiento de las siguientes obligaciones: 1) entregar al arrendatario la cosa objeto de 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 por todo el tiempo del contrato y; 4) suscribir y entregar al arrendatario un recibo por cada pago hecho por éste. 31 LPRA sec. 4051. Por su parte, el arrendatario viene llamado a: 1) pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos; 2) usar la cosa arrendada como un buen padre de familia destinándola a lo

pactado, y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada y; 3) a pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato. 31 LPRA sec. 4052. Si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas anteriormente, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente. 31 LPRA sec. 4053.

Ahora bien, la anterior disposición no contempla el único remedio a ejercerse ante un incumplimiento respecto a los términos de un contrato de arrendamiento. En tal escenario, el Artículo 1459 del Código Civil, expresa las causas por las cuales puede ordenarse el *desahucio* de un arrendatario por parte del arrendador, cuando concurre alguna de las causas contempladas. Al respecto reza:

El arrendador podrá desahuciar judicialmente al arrendatario por alguna de las causas siguientes:

- (1) Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos en los Artículos 1467 y 1471.
- (2) Falta de pago en el precio convenido.
- (3) Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.
- (4) Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer; o no sujetarse en su uso a lo que se ordena en el inciso (2) del Artículo 1445.

31 LPRA sec. 4066.

Por otra parte, el estado de derecho reconoce los términos en virtud de los cuales un arrendatario puede ejecutar el derecho de subarrendar la propiedad arrendada. A tales fines, el Artículo 1440 del Código Civil de 1930, dispone como sigue:

Cuando en el contrato de arrendamiento de cosas no se prohíba expresamente, podrá el arrendatario subarrendar en todo o en parte la cosa arrendada, **sin perjuicio de su responsabilidad al cumplimiento del contrato para con el arrendador.**

31 LPRA sec. 4035. (Énfasis nuestro.)

Sobre la naturaleza del contrato de subarrendamiento, el estado de derecho reconoce que se trata de “un nuevo y verdadero

contrato de arrendamiento entre arrendatario y subarrendatario, los cuales pasan por tales efectos a la categoría respectiva de arrendador y de arrendatario”. *Blasini v. Beech-NutLife Savers*, 104 DPR 570, 574 (1976). Ahora bien, respecto a las responsabilidades del subarrendatario, el ordenamiento civil establece que, sin perjuicio de sus obligaciones para con el subarrendador, este queda obligado a favor del arrendador por todos los actos relativos “al uso y conservación de la cosa arrendada en la forma pactada entre el arrendador y el arrendatario”. 31 LPRA. sec. 4036.

B

Finalmente, es premisa reiterada en nuestro ordenamiento jurídico que, en ausencia de pasión, prejuicio, error manifiesto o parcialidad, los tribunales intermedios no habrán de intervenir con la apreciación y la adjudicación de credibilidad de la prueba que realizan los tribunales de instancia. *Gómez Márquez et al. v. El Oriental*, 203 DPR 783 (2020); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750 (2013); *Rodríguez v. Nationwide Insurance*, 156 DPR 614 (2002); *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62 (2001). Como norma, un tribunal apelativo está impedido de sustituir o descartar, por sus propias apreciaciones, las determinaciones de hecho que realiza el foro sentenciador, fundamentando su proceder en un examen del expediente sometido a su escrutinio. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717 (2007); *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420 (1999). Asimismo, las determinaciones de credibilidad que realiza el tribunal primario están revestidas de una presunción de corrección, razón por la cual, en este aspecto, gozan de un amplio margen de deferencia por parte del foro intermedio. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra; *Argüello v. Argüello*, supra; *Blás v. Hosp. Guadalupe*, 146 DPR 267 (1998).

De ordinario, el Tribunal de Primera Instancia es quien está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical que ante sí se

presentare, puesto que es quien oye y observa declarar a los testigos. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra; *ELA v. PMC*, 163 DPR 478 (2004). Por tanto, el juzgador de primera instancia goza de preeminencia al poder apreciar sus gestos, contradicciones, manierismos, dudas y vacilaciones, oportunidad que le permite formar en su conciencia la convicción de si dicen, o no, la verdad. *López v. Dr. Cañizares*, 163 DPR 119 (2004). Ahora bien, la normativa antes expuesta no es de carácter absoluto. El criterio de deferencia no se justifica cuando el tribunal revisado considera, solamente, prueba documental o pericial. *ELA v. PMC*, supra. Al respecto, sabido es que los tribunales revisores tienen amplia discreción en la apreciación de la prueba pericial, pudiendo, inclusive, adoptar su propio criterio en su evaluación, y hasta descartarla, aunque resulte técnicamente correcta. *Mun. de Loíza v. Sucns. Suárez et al.*, 154 DPR 333, 363 (2001). Ello así puesto que, al entender sobre este tipo de evidencia, el tribunal intermedio está en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia. *Ortiz Rodríguez v. AFF*, 94 DPR 546 (1967). De igual forma, una apreciación incorrecta de la prueba tampoco ostenta inmunidad frente a la función revisora del tribunal apelativo. Si bien el arbitrio y la discreción del foro primario es respetable, sus dictámenes están sujetos a que los mismos se emitan conforme a los principios de legalidad y justicia. *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26 (1996); *Cárdenas Maxán v. Rodríguez Rodríguez*, 125 DPR 702 (1990).

Por otra parte, y en vista de que toda sentencia o determinación judicial está protegida por una presunción de corrección y validez, la parte que acude al auxilio del tribunal apelativo tiene el deber de colocar a dicho foro en condiciones suficientes para que pueda conceder el remedio solicitado. *Morán v. Martí*, 165 DPR 356 (2005); *Santos Green v. Cruz*, 100 DPR 9

(1971). Por tanto, para poder atender en los méritos los argumentos de su recurso, el promovente del mismo no sólo debe discutir a cabalidad los señalamientos alegados, sino, también, acompañarlo con la prueba necesaria para demostrar el error o el abuso de discreción invocado. *Santos Green v. Cruz*, supra. Así pues, si la parte apelante no coloca al tribunal revisor en la posición de ponderar y adjudicar los errores señalados, procede la desestimación del recurso que atiende o la confirmación del dictamen apelado. Bajo estas circunstancias y en lo aquí pertinente, en ausencia de la transcripción de la prueba testimonial, el tribunal intermedio sólo revisará la comisión de un error de derecho cuando éste claramente se desprenda del expediente apelativo. *Santos Green v. Cruz*, supra.

III

En la presente causa, la parte apelante plantea que erró el Tribunal de Primera Instancia al acoger los argumentos de la parte apelada y, en consecuencia, al desestimar su reconvención. Específicamente, impugna la determinación por la cual el foro primario concluyó que la parte apelada no estaba obligada a reparar el inmueble objeto de litigio. Igualmente, la parte apelante alega que el tribunal sentenciador incurrió en error al acoger las recomendaciones periciales emitidas por el ingeniero Llop, respecto a los defectos en las condiciones y peligrosidad existente en la estructura en disputa y, a base de ello, validar la determinación por la cual la parte apelada dio por terminados los efectos del contrato de arrendamiento en controversia. Finalmente, la parte apelante aduce que el Tribunal de Primera Instancia incidió al resolver la procedencia del desahucio solicitado, bajo el fundamento de falta de pago. Habiendo examinado los referidos señalamientos, a la luz de los documentos de autos y de la norma aplicable, resolvemos confirmar la *Sentencia* apelada.

Un examen del expediente que nos ocupa nos mueve a concluir que la determinación aquí impugnada es una correcta en derecho. Nada en los documentos sometidos a nuestro haber, establece que, en el ejercicio de su gestión adjudicativa, el Tribunal de Primera Instancia haya incurrido en error tal, que nos veamos llamados a suprimir la eficacia de lo resuelto. A nuestro juicio, el dictamen que nos ocupa, en efecto, responde a la naturaleza de los respectivos derechos y obligaciones de las partes, según expresamente convenidos en los contratos de arrendamiento y subarrendamiento en disputa.

En principio, destacamos que la parte apelante no sometió ante nos copia de la transcripción de los procedimientos, por lo que, en su ausencia, nuestra intervención se ciñe a atender cuestiones puramente normativas a la luz de la prueba expresamente contenida en el expediente apelativo que atendemos. Ahora bien, tal cual esbozado en nuestra exposición normativa, lo anterior no obsta para que plenamente ejerzamos nuestro criterio revisor sobre la prueba pericial considerada por el foro primario. En este aspecto, sabido es que el estado de derecho reconoce a los tribunales revisores igual autoridad adjudicativa que aquella que le asiste al Tribunal de Primera Instancia sobre dicho tipo de evidencia. Por tanto, respecto a la controversia de autos, el ejercicio de nuestras facultades también se basa en la consideración de las conclusiones especializadas emitidas por los peritos involucrados en el procedimiento.

Conforme expresamente se estableció, el contrato de arrendamiento suscrito con Ponce Food, en su Artículo 13.03 (iv), reconoció a la parte apelada la facultad expresa de dar por terminados los efectos del vínculo en caso de optar por la demolición de la propiedad objeto del negocio, de esta presentar daños estructurales sustanciales a causa de la intervención de fuerza

mayor. La referida cláusula sometió la voluntad de los contratantes a sus términos, quedando estos obligados a la expresa observancia de sus consecuencias. Por su parte, la anuencia prestada por la parte apelada a los fines de que Ponce Food pudiera ejercer el derecho de subarrendar la propiedad, condicionó la legitimidad de este nuevo vínculo a la plena oponibilidad y ejecución de “todas y cada una de las cláusulas restrictivas”¹¹ contenidas en el contrato de arrendamiento original. Siendo así, la apelante Vesan, como subarrendataria obligada por los términos del contrato de arrendamiento, estaba llamada a acatar, sin oposición alguna, la postura que, en el ejercicio de lo dispuesto en el Artículo 13.03 (iv) de este convenio, la parte apelada asumió.

Según quedó demostrado, luego de los movimientos telúricos registrados en el sur de Puerto Rico a finales del año 2019 y principios del año 2020, la propiedad subarrendada por la apelante Vesan sufrió daños considerables, que no solo afectaron su estructura, sino que constituyeron un riesgo inminente a la seguridad de sus ocupantes. A tenor con lo resuelto por el Tribunal de Primera Instancia, y conforme sustentado por el Informe Pericial suscrito por el ingeniero Llop, por el grado significativo de los daños reportados en la edificación, la demolición de la misma se perfiló como la solución más viable y costo efectiva. La parte apelada, en el ejercicio legítimo de sus facultades y opciones contractuales, acogió esta recomendación. Ante ello, una vez notificó la elección por ella asumida respecto al destino del inmueble, la apelante Vesan estaba inminentemente obligada a desalojar el inmueble bajo los términos que fueron solicitados en las misivas cursadas en el 27 de mayo de 2020 y el 17 de septiembre de dicho año. La comunicación relativa a la terminación legítima del contrato de arrendamiento

¹¹ Véase: Apéndice. Anejo 2, Carta del 20 de septiembre de 2018, pág. 37.

principal y, por ende, del subarrendamiento suscrito a favor de la apelante Vesan, puso de relieve un nuevo estado obligacional en el cual su derecho de posesión sobre la propiedad como subarrendadora de la misma se suprimió. Por tanto, su ocupación con posterioridad a ello fue una ilegítima.

A los fines de derrotar la antedicha conclusión, la apelada Vesan cuestiona las determinaciones efectuadas a la luz de las apreciaciones periciales expuestas por el ingeniero Llop. Sin embargo, tal cual lo establecido por el foro sentenciador, y conforme pudimos constatar, sus impresiones como especialista en la materia están debidamente sustentadas por un análisis específico y fundamentado. Contrario a la *Certificación* emitida por el ingeniero Román Pagán, perito de la apelante Vesan, la cual escasamente consta de una página y no provee base fáctica alguna para sus conclusiones, el informe del ingeniero Llop instruye en cuanto a los pormenores de los defectos estructurales advertidos, así como sobre la eficacia de demoler la estructura en lugar de someterla a un proceso de reparación que, según la apreciación del experto, es riesgoso, costoso y prolongado. Por tanto, ante un Informe Pericial detallado, producto de una evaluación concreta e inmediata de las condiciones físicas del edificio, así como de los potenciales riesgos involucrados, no podemos sino coincidir con que la determinación de dar por terminados los efectos del contrato en disputa está debidamente sustentada. La parte apelada, en el ejercicio de sus prerrogativas contractuales respecto a optar por la demolición del inmueble y, por ende, al notificar la cancelación del vínculo entre las partes, actuó apoyada, no solo en derechos expresamente reconocidos a su favor, sino, también, en recomendaciones periciales suficientes y concretas. De este modo, conforme lo resuelto por el tribunal sentenciador, la decisión asumida por la

parte apelada, y sus consecuencias, gozan de entero respaldo fáctico y legal.

De otra parte, la apelante Vesan impugna la determinación por la cual el Tribunal de Primera Instancia resolvió la procedencia del desahucio solicitado, bajo el fundamento de falta de pago. Sin embargo, erra en su raciocinio. En principio, la ausencia de la transcripción de los procedimientos limita nuestra intervención. No obstante, surge de las determinaciones de hechos emitidas por el Tribunal de Primera Instancia que la prueba debidamente admitida en corte estableció la existencia de una deuda ascendente a \$128,323.71, por concepto de cánones de arrendamiento vencidos. A tales efectos, el Tribunal de Primera Instancia hizo constar que la propia apelante Vesan admitió la suspensión del pago pactado, hecho que ciertamente respalda la pendencia de la deuda resuelta. No obstante ello, esta permaneció ocupando la propiedad en controversia, pasando por alto, no solo el hecho de la falta de pago, sino, también, que sus derechos como subarrendataria quedaron subordinados a la cancelación del contrato de arrendamiento original.

Conforme expusiéramos, la falta de pago del canon de arrendamiento pactado constituye una de las causas por las cuales el ordenamiento jurídico autoriza el desahucio de un arrendatario de la propiedad arrendada. Ello así, toda vez que la legitimidad que a este le asiste respecto a la posesión del bien objeto de contrato, por el plazo pactado, se sostiene en el efectivo cumplimiento del precio cierto establecido. En la presente causa, nada en el expediente derrota la presunción de corrección de la determinación de deuda emitida por el Tribunal de Primera Instancia, ello a la luz de la prueba admitida en el juicio, particularmente, de la admisión de la apelante Vesan. Por tanto, no podemos sino concluir que, en efecto, el desahucio decretado por razón de falta de pago de cánones

de arrendamiento constituyó un quehacer correcto en derecho respaldado por la prueba escrutada por el foro primario. Además, entendemos menester apuntar que el contrato de arrendamiento en cuestión, oponible al ejercicio de los derechos y obligaciones de la apelante Vesan, arrogó a la parte apelada una facultad de cobro mensual, en caso de que, una vez expirado el plazo pertinente, el arrendatario detentara la posesión del inmueble objeto del mismo. Por tanto, dado a que la apelante Vesan expresamente reconoció la deuda en controversia, y toda vez que se probó su ocupación luego de terminado el contrato, ciertamente corresponde que esta pague el canon de arrendamiento ordenado.

En mérito de antes expuesto, sostenemos lo resuelto en toda su extensión. El dictamen aquí impugnado obedece a la efectiva ejecución de obligaciones contractuales claras y oponibles a todos los involucrados, por lo que las partes vienen llamadas a asumir los derechos y obligaciones resultantes de la adjudicación emitida.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la *Sentencia* apelada.

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

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