

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL (I)

SILO MISIÓN  
CRISTIANA

Apelado

v.

JESÚS NEGRÓN  
ROSSY

Apelante

KLAN202300442

*APELACIÓN*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de Bayamón

Civil núm.:  
VB2019CV00570 (402)

Sobre: Rescindir  
Contrato de  
Arrendamiento,  
Desahucio

Panel integrado por su presidente el juez Sánchez Ramos, el juez Rivera Torres y el juez Salgado Schwarz.

**Rivera Torres, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 2 de noviembre de 2023.

Comparece ante este tribunal apelativo el Sr. Jesús Negrón Rossy (el señor Negrón Rossy o el apelante) mediante el recurso de apelación de epígrafe y nos solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (el TPI), el 14 de marzo de 2023, archivada en autos al día siguiente. Mediante este dictamen, el foro primario declaró *Con Lugar* la demanda y rescindió el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes. Además, ordenó el desahucio y desestimó la reconvencción presentada por el apelante.

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

**I.**

El 16 de julio de 2019 Silo Misión Cristiana Inc. (Silo o la apelada) instó una *Demanda* en la cual solicitó se declare rescindido el contrato de arrendamiento otorgado en el 1992 con el señor Negrón Rossy. En síntesis, alegó que la Junta de Directores de Silo se percató que el apelante no había cumplido con los términos del

contrato, razón por lo cual le notificó, mediante carta certificada que, a partir del 21 de abril de 2015, se estaría dando por rescindido el contrato de arrendamiento. Adujo que el 12 de julio del 2018 el apelante envió una comunicación notificando que se oponía a la “firma del contrato razón por la cual se radica la presente demanda.”<sup>1</sup>

Destacamos que el 5 de marzo de 2021 el TPI dictó la *Resolución* declarando *No Ha Lugar* a la solicitud de desestimación que presentara el apelante. En suma, el foro *a quo* concluyó que la apelada cumplió con los requisitos del emplazamiento por edicto por lo cual el señor Negrón Rossy fue correctamente emplazado.<sup>2</sup> Así las cosas, el 11 de marzo el apelante contestó la demanda negando el incumplimiento contractual. A su vez, instó la *Reconvención* en la cual adujo haber invertido aproximadamente \$65,000 en la preparación del terreno para poder ofrecer los talleres de mecánica para la rehabilitación de los participantes del Programa Silo.<sup>3</sup> Asimismo, alegó que dejó de devengar por concepto de un subarrendamiento \$93,600 desde octubre 2014 al presente. En fin, arguyó que la actuación de Silo de rescindir el contrato unilateralmente fue contraria a derecho, lo cual le causó daños económicos al no poder ocupar la propiedad. Ese mismo día, el apelante consignó \$240 como pago de la renta hasta diciembre del 2021.<sup>4</sup>

El 19 de julio de 2021 Silo presentó su *Contestación a Reconvención* negando los hechos esenciales.<sup>5</sup>

Luego de varios trámites procesales, que no son necesarios pormenorizar en el presente escrito, el juicio en su fondo se celebró

---

<sup>1</sup> Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 2.

<sup>2</sup> *Íd.*, a las págs. 82-87

<sup>3</sup> *Íd.*, a las págs. 97-98.

<sup>4</sup> *Íd.*, a la pág. 99. Posteriormente consignó \$60 como pago de renta de octubre hasta el mes de diciembre de 2026. *Íd.*, a la pág. 214.

<sup>5</sup> *Íd.*, a las págs. 166- 169.

los días 13, 14 y 15 de diciembre de 2022. Como prueba documental estipulada se marcó lo siguiente:<sup>6</sup>

- Exhibit I- Minuta con fecha del 22 de octubre de 1991. (Entrada 131 de SUMAC).
- Exhibit 2- Contrato (Entrada 139 de SUMAC).
- Exhibit 3- Resolución con fecha del 27 de mayo de 1992. (Entrada 139 de SUMAC).
- Exhibit- 4 Minuta con fecha del 21 de mayo de 2001. (Entrada 132 de SUMAC).
- Exhibit 5- Carta enviada al Sr. Rossi con fecha del 21 de abril de 2015. (Entrada 131 de SUMAC).
- Exhibit 6- Minuta con fecha del 12 de julio de 2018. (Entrada 131 de SUMAC).
- Exhibit 7-Fotos, se ubica en la entrada 137 de SUMAC.
- Exhibit 8 A -Demanda, (Entrada 137 de SUMAC).
- Exhibit 8 B -Sentencia, (Entrada 138 de SUMAC).
- Exhibit 9 -Certificación de incorporación Silo, (Entrada 137 de SUMAC).
- Exhibit 10 -Minuta con fecha 27 de agosto de 1994, (Entrada 131 de SUMAC).
- Exhibit 11 -Minuta con fecha 24 de enero de 2000, (Entrada 132 de SUMAC).
- Exhibit 12 -Minuta con fecha 16 de noviembre de 1998, (Entrada 131 de SUMAC).
- Exhibit 13- Minuta con fecha 9 de julio de 2001, (Entrada 131 de SUMAC).
- Exhibit 14 -Minuta con fecha 19 de octubre de 2004, (Entrada 131 de SUMAC).
- Exhibit 15 -Minuta con fecha 18 de octubre de 2005, (Entrada 132 de SUMAC).
- Exhibit 16 -Minuta con fecha 8 de diciembre de 2014, (Entrada 131 de SUMAC).
- Exhibit 17- A Informes anuales, marcados en bloque, (Entrada 136-135-134 de SUMAC).
- Exhibit 18 -Certificación del Departamento de Estado Enmendada con fecha 2 de julio, (Entrada 137 de SUMAC).
- Exhibit 19- Registro de Corporación, (Entrada 137 de SUMAC).

Se marcó como prueba de la parte demandada el siguiente Documento:

Exhibit 1 - Contrato de Arrendamiento, entrada 123.

En cuanto a la prueba testifical, la parte demandante presentó el testimonio del Sr. Luis Velázquez Rolón y el Sr. Julio Vargas. El de la parte demandada, consistió en los testimonios del Sr. Jesús M. Isaac Serrano, la Sra. Maritza Reyes Ramos, el Lcdo. Miguel Albeiro Sánchez y el propio apelante (señor Negrón Rossy).

Luego de escuchado los testimonios presentados por ambas partes, aquilatada su credibilidad y evaluada la prueba documental

---

<sup>6</sup> Véase, SUMAC entrada núm. 140 y 141.

presentada, el 14 de marzo de 2023 el TPI dictó la *Sentencia* recurrida en la cual estableció las siguientes:<sup>7</sup>

*Determinaciones de Hechos:*

1. Silo Misión Cristiana es una corporación sin fines de lucro dedicada a la rehabilitación de personas en uso y abuso de sustancias.
2. La parte demandante es dueña un predio de terreno de aproximadamente 3,000 metros cuadrados, localizado en Vega Baja, Puerto Rico.
3. Silo Misión Cristiana y el demandado suscribieron un contrato de arrendamiento el 2 de julio de 1992, con relación al inmueble antes mencionado.
4. En dicho contrato se le arrendó al demandado el predio de terreno por un \$1.00 al mes, de **forma vitalicia**.
5. Cuando se suscribió el contrato **el demandado era el presidente de la Junta de Directores** de Silo Misión Cristiana.
6. A la firma de contrato compareció en representación de Silo Misión Cristiana, Judith Rossy, secretaria de la Junta de Directores de Silo.
7. Esta era la madre del demandado y fundadora de Silo Misión Cristiana.
8. La Resolución del 27 de mayo de 1992, establecía que el demandado prepararía un contrato que la Junta revisaría para su aprobación.
9. **El contrato fue redactado por el demandado.**
10. La Junta de Directores no revisó ni aprobó el contrato firmado entre el demandado y su madre, fingiendo como secretaria de la Junta.
11. De la Minuta de la reunión sostenida por los miembros de la Junta de Silo Misión Cristiana del 22 de octubre de 1991, se desprende que la aprobación de la renta por [\$1.00] al demandado **era para uso exclusivo de talleres.**
12. El 27 de mayo de 1992 se emitió Resolución Corporativa aprobando la Junta de Directores de Silo Misión Cristiana alquilar a Jesús Negrón Rossy un predio de terreno de 3,704 metros cuadrados por un dólar mensual **para preparar talleres vocacionales** o cualquier negocio que estime pertinente, siempre y **cuando esté de acuerdo con los principios cristianos de la misión.**
13. La Resolución Corporativa es contraria a lo acordado por la Junta ya que esta no autorizó otro uso al que no fuese discutido por los miembros de la Junta, entiéndase los talleres.
14. Fue la madre del demandado quien le dijo que podía poner otro negocio.
15. Ella no estaba autorizada por la Junta de Directores para desviar el propósito del alquiler del predio de terreno.
16. **El propósito del contrato era proveer Talleres Vocaciones** para los participantes de Silo Misión Cristiana.
17. La madre de demandado falleció en el 2017 y antes de esa fecha no le habían hecho ningún reclamo al demandado sobre el contrato.
18. Las partes tuvieron otro caso previo relacionado, CB2018CV00567, el cual fue desestimado el 30 de abril de 2019 por insuficiencia en el emplazamiento.

---

<sup>7</sup> Véase el Apéndice del Recurso, a las págs. 263-266.

19. De cualquier ganancia recibida, Jesús Negrón Rossy debía donar a Silo Misión Cristiana el 50% de las ganancias netas.
20. Jesús Negrón Rossy no cumplió con el pago del canon de arrendamiento de \$1.00 dólar mensual, ya que solo emitía pagos parciales cuando se acumulaban varios años sin pagar.
21. Los talleres establecidos tuvieron una duración de menos de seis meses ya que el demandado, **Jesús Negrón Rossy fue convicto en la esfera federal por narcotráfico.**
22. El demandado **incumplió con el requisito de elaborar talleres** que beneficiaran a los participantes de Silo Misión Cristiana.
23. Jesús Negrón Rossy **varió el uso del terreno sin contar con la autorización de la Junta de Directores al subarrendar** el terreno a un tercero, Manuel Laureano.
24. El contrato entre el tercero y el demandado era por \$1,200.00 mensuales.
25. El demandado demandó a Manuel Laureano en cobro de dinero.
26. Solo llegó a cobrar tres meses.
27. De esos tres meses **no hizo ninguna aportación** a la parte demandante, tal como establece el contrato de donar el 50% de las ganancias netas.
28. Silo Misión Cristiana no demandó a Manuel Laureano.
29. Jesús Negrón Rossy **no mostró evidencia de recibos o fotos; que acreditaran la alegada inversión** realizada con valor superior a \$65,000.00 dólares en el predio arrendado.
30. Jesús Negrón Rossy **no mostró evidencia documental ni testifical** en cuanto a que Silo Misión Cristiana recibió ayudas de FEMA por las estructuras que este había edificado en el predio arrendado. (Énfasis nuestro)

A su vez, en el dictamen apelado se hizo constar que en el *Informe de Conferencia con Antelación a Juicio* presentado el 17 de mayo de 2022, las partes alcanzaron las siguientes estipulaciones:<sup>8</sup>

1. Jesús Negrón Rossy es hijo de Judith Rossy Porras[.]
2. Jes[ú]s Negrón Rossy fue presidente de la Junta de Directores de Silo el mismo tiempo en que Judith Rossy Porras fungía como parte de la Junta de Silo Misión Cristiana.
3. Judith Rossy Porras fue la fundadora de Silo Misión Cristiana.
4. El Sr. Jesús Negrón suscribió un contrato para el año 1992.
5. El demandado suscribió un contrato de arrendamiento con el Sr. Manuel Laureano, el día 7 de marzo de 2014 con una renta de \$1,200.00 mensuales por diez (10) años.
6. [FEMA] pagó dinero a SILO por los daños sufridos en la propiedad.

---

<sup>8</sup> *Íd.*, a la pág. 263.

El 15 de mayo de 2023 el señor Negrón Rossy solicitó la reconsideración del dictamen. El 24 de mayo, notificada el 26 siguiente, el TPI declaró *no ha lugar* el petitorio.<sup>9</sup>

Insatisfecho aún, el apelante presentó el recurso que nos ocupa imputándole al TPI haber incurrido en los siguientes errores:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE BAYAMÓN AL NO EVALUAR LA PRUEBA PRESENTADA TANTO TESTIFICAL COMO DOCUMENTAL EN EL JUICIO[.]

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE BAYAMÓN AL NO DESESTIMAR LA CAUSA DE ACCIÓN HABIÉNDOSE DISPUESTO DEL CASO VB2018CV00567 EN EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA DE VEGA BAJA[.]

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE BAYAMÓN AL NO RESOLVER EL PLANTEAMIENTO DE INCURIA[.]

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE BAYAMÓN AL NO APLICAR LA REGLA DE EVIDENCIA SOBRE TESTIGOS ANUNCIADOS Y NO USADOS EN EL JUICIO[.]

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE BAYAMÓN AL NO ATENDER NUESTRA POSICIÓN SOBRE LA SÚPLICA TRAJIDA EN LA DEMANDA[.]

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA SUPERIOR DE BAYAMÓN AL CONCEDER EL DESAHUCIO SIN PRUEBA ALGUNA[.]

El 24 de mayo de 2023 dictamos una *Resolución* atendiendo varios asuntos, entre ellos, declaramos *Ha Lugar* a la solicitud de exención del pago de arancel. El 27 de junio el apelante presentó una moción solicitando término adicional para presentar la exposición narrativa de la prueba. El 29 de junio de 2023 emitimos una *Resolución* concediendo para ello hasta el 17 de julio siguiente. Posteriormente, se le concedió hasta el 10 de agosto para culminar dicho trámite. El 14 de agosto se cumplió con lo ordenado y nos dimos por cumplidos.<sup>10</sup>

---

<sup>9</sup> *Íd.*, a la pág. 417.

<sup>10</sup> Véase la Resolución del 15 de agosto de 2023.

El 30 de octubre de 2023 la parte apelada presentó su *Réplica a Recurso de Apelación*, por lo que nos damos por cumplidos y decretamos perfeccionado el recurso.

Analizados los escritos de las partes, el expediente apelativo y la exposición narrativa de la prueba; así como estudiado el derecho aplicable, procedemos a resolver.

## II.

### **Teoría general de los contratos**<sup>11</sup>

En Puerto Rico rige el principio de libertad de contratación según el cual los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre y cuando no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público. Artículo 1207 del Código Civil ed. 1930 (derogado), 31 LPRA sec. 3372.<sup>12</sup> Una vez median los elementos de consentimiento, objeto y causa necesarios para la existencia de un contrato, este se convierte en la ley que rige entre las partes. Artículos 1044 y 1213, *supra*, 31 LPRA secs. 2994 y 3391.<sup>13</sup> Además, serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se haya celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez. Artículo 1230, *supra*, 31 LPRA sec. 3451.<sup>14</sup>

En cuanto a los elementos de objeto y causa, destacamos que en nuestro ordenamiento jurídico: (1) pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no están fuera del comercio de los hombres, aun las futuras, y (2) la causa se define como la motivación y la razón que tienen las partes al momento de contratar. Es decir, es la razón que explica y justifica la creación de la obligación. José Ramón Vélez

---

<sup>11</sup> Destacamos que mediante la Ley núm. 55-2020 se aprobó el nuevo Código Civil de Puerto Rico. No obstante, los hechos del caso tienen su génesis en momentos previos a la vigencia del nuevo cuerpo legal. Por lo que, procede la aplicación de las disposiciones del derogado Código Civil de 1930.

<sup>12</sup> Véase el Artículo 1232 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9753.

<sup>13</sup> Véase los Artículos 1233 y 1237 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9754 y 9771.

<sup>14</sup> Véase los Artículos 1231 y 1232 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9752 y 9753.

Torres, *Curso de Derecho Civil; Derechos de Contrato*, 1ra ed., San Juan, Revista Jurídica Facultad de Derecho Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1990, T. IV, Vol. II, pág. 72. Los contratos sin causa o con causa ilícita no producen efecto alguno. Artículo 1227, *supra*, 31 LPRA sec. 3432.<sup>15</sup>

De otra parte, cuando se perfecciona un contrato, las partes contratantes vienen obligadas con lo expresamente pactado, y de incurrir en dolo, negligencia o morosidad en el cumplimiento de sus obligaciones, responden por los daños y perjuicios causados. Artículos 1054 y 1210, *supra*, 31 LPRA secs. 3018 y 3375.<sup>16</sup> En el caso de las obligaciones recíprocas, el Artículo 1077, *supra*, 31 LPRA sec. 3052, provee que:<sup>17</sup>

**La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas**, para el caso de que uno de los obligados no cumpliera con lo que le incumbe.

**El perjudicado podrá escoger entre exigir** el cumplimiento o **la resolución de la obligación**, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible. (Énfasis nuestro)

De otro lado, el Artículo 1054, *supra*, 31 LPRA sec. 3018, establece que: “Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquellas.”<sup>18</sup>

### **Contrato de Arrendamiento**

El arrendamiento de cosas es un contrato mediante el cual una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por **tiempo determinado y precio cierto**. Artículo 1433, *supra*, 31 LPRA sec. 4012.<sup>19</sup> Al perfeccionarse el contrato de arrendamiento y nacer a su existencia, surgen las obligaciones que a una y a otra

<sup>15</sup> Véase el Artículo 270 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 6141.

<sup>16</sup> Véase el Artículo 1158 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9303.

<sup>17</sup> Véase el Artículo 1255 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9823.

<sup>18</sup> Véase el Artículo 1331 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 10101.

<sup>19</sup> Véase el Artículo 270 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 6141.

parte impone el Código. El objeto de este contrato puede ser cosas, obras o servicios. Artículos 1432 y 1433, *supra*, 31 LPRA secs. 4011 y 4012, respectivamente.<sup>20</sup> En relación con el precio cierto, el arrendatario viene obligado a pagar el mismo **en los términos convenidos**. Artículo 1445, *supra*, 31 LPRA sec. 4052.<sup>21</sup>

Por otro lado, otro requisito esencial del arrendamiento es que el acuerdo **sea por tiempo determinado**, es decir, que **tenga una limitación temporal**. El significado de la expresión *tiempo determinado* conlleva en sí misma un rechazo a que se haga “el arrendamiento a perpetuidad claramente, pero obliga a que se haga constar necesariamente la duración del contrato (un año, un mes etc ...).” Díez-Picazo y Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 7ta Ed., Vol. II, Editorial Tecnos, Madrid, 1995, a la pág. 363. Incluso, “[l]os arrendamientos por tiempo indeterminado han sido consignados por la jurisprudencia con criterios fluctuantes en cuanto a su validez, ...” *Íd.* También por lógica “deberán ser nulas las cláusulas que establecen el plazo contractual indefinido o indeterminado.” *Íd.* Así las cosas, cuando las partes en un contrato de arrendamiento no fijaron el plazo, aplica el Artículo 1471, *supra*, 31 LPRA sec. 4092, que dispone:<sup>22</sup>

Si no se hubiere fijado plazo al arrendamiento, se entiende hecho por años cuando se ha fijado un alquiler anual, por meses cuando es mensual por día cuando es diario.

En todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial cumplido el término.

Por otro lado, al arrendatario se le imponen varias obligaciones, siendo la de mayor relevancia al caso de autos la de “pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.”<sup>23</sup>

---

<sup>20</sup> Véase los Artículos 1332 y 1339 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9753 y 10131.

<sup>21</sup> Véase los Artículos 1340, 1341 y 1346 del Código Civil de 2020, 31 LPRA secs. 10141, 10142 y 10162.

<sup>22</sup> El Código Civil de 2020 dispone en el Artículo 1333, 31 LPRA sec. 10103 que el arrendamiento de inmuebles se considera celebrado por el término de un año, salvo cuando se haya convenido un término distinto.

<sup>23</sup> Véase el Artículo 1445, *supra*, 31 LPRA sec. 4052; Artículo 1346 del Código Civil de 2020, sec. 10162.

Por ende, si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o solo esto último, dejando el contrato subsistente. Artículo 1446, *supra*, 31 LPRA sec. 4053.<sup>24</sup> Por tanto, el arrendador también tiene la facultad de resolver el contrato de arrendamiento, en forma compatible con el Artículo 1077, ante citado. En otras palabras, la acción de desahucio por incumplimiento equivale a una acción resolutoria del contrato de arrendamiento. *Campos v. Tribunal Supremo*, 75 DPR 370, 355 (1953). El desahucio es el medio para recobrar judicialmente la cosa inmueble arrendada. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733 (1987).

Por otra parte, cuando se pretende derrotar la acción de desahucio sobre la base del pago de las mensualidades atrasadas, la única prueba admisible es la dispuesta en el Artículo 628 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 2829, esto es, el recibo o cualquier otro documento en el que conste haberse verificado el pago. Además, el Artículo 1130, *supra*, 31 LPRA sec. 3180,<sup>25</sup> dispone que, si el acreedor a quien se hiciera el ofrecimiento de pago se negare a recibirlo, el deudor quedará libre de responsabilidad mediante la consignación de la cosa debida. Sin embargo, el Artículo 1131, *supra*, 31 LPRA sec. 3181,<sup>26</sup> prescribe que la consignación será ineficaz si no se ajusta estrictamente a las disposiciones que regulan el pago. Como indicamos, el arrendatario está obligado a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos. Por ende, **cuando la consignación se realiza vencido el término para su pago, la consignación es ineficaz y consecuentemente no surte el efecto del pago.** *Orsini v. Sánchez*, 67 DPR 207, 210 (1947).

---

<sup>24</sup> Véase el Artículo 1348 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 10171.

<sup>25</sup> Véase el Artículo 1131 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9181.

<sup>26</sup> Véase el Artículo 1132 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9182.

**Las Presunciones**

Las Reglas de Evidencia de Puerto Rico rigen la materia de las presunciones. En ese sentido, la Regla 301 de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 301, establece que “[u]na presunción es una deducción de un hecho que la ley autoriza a hacer o requiere que se haga de otro hecho o grupo de hechos previamente establecidos en la acción.” Entre las presunciones que admiten prueba en contrario (controvertible) se reconoce: “Toda evidencia voluntariamente suprimida resultará adversa si se ofreciere.” Regla 304, *supra*. Esta regla puede aplicar cuando una parte anuncia un testigo y luego no lo presenta en el juicio. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 582-583 (2009). Este inciso “pretende ayudar en el proceso de aquilatación de la prueba estableciendo una penalidad a la parte proponente cuando ofrece evidencia de menos valor probatorio o cuando suprime alguna voluntariamente. Se estima que las partes presentarán toda la prueba que les sea favorable por consideraciones de lógica y conveniencia. Si una parte actúa conforme a lo expuesto en este principio, se piensa que la motivación para ello es que la prueba no le es favorable.” R. Emmanuelli Jiménez, *Prontuario de Derecho Probatorio Puertorriqueño*, San Juan, Ediciones Situm, 2015, a la pág. 171. Es indispensable establecer la voluntariedad de la supresión del testigo para que aplique esta presunción, de manera que un tribunal pueda auscultar si la negligencia excusable puede dar discreción a que no se apliquen los efectos de la Regla. Ello así, toda vez que se trata de una presunción controvertible. Emmanuelli Jiménez, *supra*, a la pág. 172. La presunción no aplica cuando la parte anuncia al testigo y éste no se utiliza porque no está disponible. *Íd.*, a las págs. 215-216.

Ahora bien, precisa aclarar que las presunciones sirven como herramientas al juzgador de hechos al momento de aquilatar la

prueba, pero **no son evidencia en sí mismas**. El profesor Chiesa Aponte comenta sobre el particular:

[L]as presunciones son, esencialmente, reglas de inferencias dirigidas al juzgador de hechos, juez o jurado. Aunque el tema ha sido muy debatido, las presunciones no son evidencia, **sino reglas para hacer inferencias a partir de evidencia presentada y admitida**. Su efecto principal es afectar el peso o carga de la prueba, particularmente la obligación o carga de presentar evidencia, así como también, en alguna medida, la obligación de persuadir. Chiesa Aponte, *Tratado de Derecho Probatorio*, 1ra ed. San Juan, Pubs. JTS, 1998 reimp. 2005, T.II, a la pág. 998.

### **Apreciación de la prueba testifical y documental**

En ausencia de error, prejuicio o parcialidad, los tribunales apelativos no intervendrán con las determinaciones de hechos, con la apreciación de la prueba, ni con la adjudicación de credibilidad efectuadas por el Tribunal de Primera Instancia. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776 (2011); *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, 175 DPR 799, 811 (2009). Esta deferencia descansa en que el juez ante quien declaran los testigos es quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y todo su comportamiento mientras declaran; factores que van formando gradualmente en su conciencia la convicción sobre la verdad de lo declarado. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 68 (2009). Aún en aquellos casos en los que surjan conflictos entre la prueba corresponde al juzgador de los hechos dirimirlos. *Flores v. Soc. de Gananciales*, 146 DPR 45, 50 (1998).

Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas. Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2. Solo se podrá intervenir con estas conclusiones cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba. *González Hernández v. González Hernández*, supra, pág. 777. “Se impone un respeto a la aquilatación

de credibilidad del foro primario en consideración a que solo tenemos récords mudos e inexpressivos”. *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*, supra, pág. 811. La discreción ha sido definida como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013). Así pues, se ha considerado que la discreción se nutre de un juicio racional cimentado en la razonabilidad y en un sentido llano de justicia y “no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna”. *Íd.*

Por otro lado, enfatizamos que “[c]uando la evidencia directa de un testigo le merece entero crédito al juzgador de hechos, ello es prueba suficiente de cualquier hecho”. *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 444 (2012). Es por tanto que “la intervención con la evaluación de la prueba testifical procedería en casos en los que luego de un análisis integral de esa prueba, nos cause una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia”. *Íd.* Sin embargo, también es norma reconocida que el arbitrio del juzgador de hechos, aunque respetable, no es absoluto. Una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de los tribunales. *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, 113 DPR 357 (1982); *Vda. de Morales v. De Jesús Toro*, 107 DPR 826, 829 (1978). Así pues, los foros apelativos pueden intervenir con la apreciación de la prueba testifical que haga el juzgador de los hechos, cuando éste actúe con pasión, prejuicio o parcialidad, o incurra en un error manifiesto al aquilatarla. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750 (2013); *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345 (2009); *Quiñones López v. Manzano Pozas*, supra, a la pág. 152; *Rodríguez v. Concreto Mixto, Inc.*, 98 DPR 579 (1970). Asimismo, se podrá intervenir con la apreciación de la prueba cuando de un examen

detenido de la misma el foro revisor se convenza de que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o que fundamentó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor, o inherentemente improbables o increíbles. *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972); *Pueblo v. Luciano Arroyo*, 83 DPR 573, 581 (1961).

### III.

En el presente recurso, los errores primero y sexto están relacionados con la apreciación de la prueba por lo cual los discutiremos conjuntamente. Señaló el apelante que, conforme a la prueba presentada, procede mantener la vigencia el contrato de arrendamiento y compensarlo por el dinero invertido. Así, es la contención del apelante de que no procede la rescisión del contrato debido a que se falló en demostrar su incumplimiento ni los elementos del desahucio. Adelantamos que no le asiste la razón al apelante y que todos sus planteamientos son extremadamente frívolos. Además, precisa enfatizar que los mismos no encuentran apoyo en la prueba presentada durante el juicio. Incluso son contrarios a nuestro ordenamiento jurídico.

Comenzamos estableciendo que el contrato en controversia fue otorgado el 2 de julio de 1992, o sea, hace más de treinta y uno (31) años. En este, Silo concedió al apelante en arrendamiento una parcela de terreno radicada en el Barrio Algarrobo del Municipio de Vega Baja con una cabida de 3,704 metros cuadrados por un canon de un dólar (\$1) mensual. En la cláusula CINCO del referido contrato se indicó lo siguiente:<sup>27</sup>

La parte arrendataria usará el solar antes descrito para lo que estime pertinente, siempre y cuando que **esté dentro de los principios cristianos** que rigen el orden a la parte arrendadora. (Énfasis nuestro)

---

<sup>27</sup> Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 273. Exhibit. 2.

De la Transcripción de la Prueba Oral (TPO) y de la prueba admitida surge con meridiana claridad que dicho contrato fue otorgado con el fin de llevar a cabo unos talleres vocacionales de rehabilitación y cualquiera otra actividad tenía que cumplir con los principios que rigen a la organización religiosa (Silo). En fin, la causa de dicho arrendamiento era poder llevar a cabo en dicho terreno actividades que propiciaran dichos principios. Los cuales como señaló el foro apelado, es la rehabilitación de personas que hacen uso y abuso de sustancias.<sup>28</sup>

No cabe duda alguna, y así lo reconoce el apelante en su escrito apelativo, que los talleres solo duraron seis (6) meses. Posteriormente, **no se realizó ningún programa o actividad** relacionada a dicho fin. Aunque el apelante intentó indicar que llevó a cabo un negocio de ventas de piezas usadas, no presentó prueba que permita concluir que dichas actividades adelantaban los principios cristianos de Silo. Incluso, no surge prueba alguna de que dicha función haya sido aprobada por la Junta de Directores. Tampoco demostró estar realizando alguna actividad en el terreno arrendado cuando se instó la presente demanda. De su propio testimonio surge que, desde el 2014, no ha hecho uso del terreno ni se ha encargado de su mantenimiento.<sup>29</sup> Así también, fue declarado por la Sra. Maritza Reyes Ramos, esposa del apelante, durante su testimonio.<sup>30</sup> Puntualizamos que el señor Negrón Rossy, como arrendatario estaba obligado, entre otros elementos, a **usar de la cosa arrendada** como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado.<sup>31</sup> Reiteramos que de la prueba presentada surge que el apelante, desde el 2014 no ha hecho uso de los terrenos ni

---

<sup>28</sup> Véase la Determinación de Hechos núm. 1 de la *Sentencia* apelada.

<sup>29</sup> Véase la Exposición Narrativa de la Prueba, a las págs. 82 y 117.

<sup>30</sup> *Íd.*, a la pág. 56.

<sup>31</sup> Véase el Artículo 1445 del Código Civil de 1930 (derogado), 31 LPRA sec. 4052.

procuró ante la Junta de Directores algún proyecto para cumplir con el contrato.<sup>32</sup>

De igual manera, surge de las alegaciones de la reconvención instada por el apelante que su madre, la Secretaria y Fundadora de Silo, fue quien le sugirió que cambiara el concepto de los talleres por cualquier otro tipo de negocio.<sup>33</sup> Durante el testimonio del apelante declaró que su madre le dijo "... tú tienes permiso para hacer cualquier tipo de negocio."<sup>34</sup> Sin duda, la Sra. Judith Rossy Porras (QEPD) no estaba autorizada por la Junta de Directores de Silo a esos fines lo que fue aceptado por el apelante en su testimonio.<sup>35</sup> Esto de por sí constituye un incumplimiento de las condiciones y términos del contrato. Al respecto, nos sorprende la candidez con la que el apelante admite, en el recurso, que el subarrendamiento por él otorgado no estaba prohibido y que este lo otorgó para su **beneficio personal**.<sup>36</sup> No obstante, en su testimonio aceptó que el contrato original no le otorgaba la autorización para subarrendar.<sup>37</sup>

No podemos pasar por alto el hecho de que el apelante, al momento que se otorgó el contrato en el 1992, era el presidente de la Junta de Directores, su madre la Secretaria, y que él mismo redactó el documento.

Por tanto, resulta forzoso concluir que el paso del tiempo y los actos del apelante dejaron sin efecto los fines para los cuales se otorgó el contrato de arrendamiento. Es decir, **la causa del contrato dejó de existir**. Reiteramos que en el contrainterrogatorio la Sra. Maritza Reyes Ramos, esposa del apelante, admitió que "... desde el 2014 ese terreno no se usa para nada."<sup>38</sup>

---

<sup>32</sup> Véase la Exposición Narrativa de la Prueba, a la pág. 129.

<sup>33</sup> Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 97 y Exposición Narrativa de la Prueba, a la pág. 81.

<sup>34</sup> Véase la Exposición Narrativa de la Prueba, a la pág. 81.

<sup>35</sup> Véase la Determinación de Hechos núm. 10 de la *Sentencia* apelada. Véase, además, Exposición Narrativa de la Prueba, a la pág. 111.

<sup>36</sup> Véase el *Recurso de Apelación*, a las págs. 13 y 15.

<sup>37</sup> Véase la Exposición Narrativa de la Prueba, a la pág. 128.

<sup>38</sup> Véase la nota al calce 30.

Por otro lado, no existe fundamento en derecho que permita concluir que el señor Negrón Rossy tiene un derecho de retención sobre el usufructo del terreno, que le pertenece a la apelada, por el hecho de haberse otorgado un contrato de arrendamiento por tiempo vitalicio. Como indicamos, otro requisito esencial del arrendamiento es que el acuerdo sea **por tiempo determinado** debido a que nuestro ordenamiento rechaza que este sea a perpetuidad o por un tiempo indeterminado.

En conclusión, el contrato de arrendamiento aquí en controversia no era eficaz al momento en que la apelada presentó la demanda de epígrafe, ya que ninguna actividad o acto de dominio se estaba llevando a cabo en el mismo por el apelante, de conformidad a los principios cristianos de Silo que motivaron la relación contractual entre las partes. Al respecto, la prueba tanto documental, como testifical, estableció que **ningún derecho le cobija al apelante.**

Más aún, es otro hecho incontrovertido que el huracán María destruyó todo lo que había en el solar. De hecho, la señora Reyes Ramos testificó que la propiedad quedó “devastada”.<sup>39</sup> De igual manera, el apelante testificó que el huracán destrozó todo.<sup>40</sup> Además, de las fotos admitidas en evidencia se puede apreciar que no existe **nada habitable** en el lugar.<sup>41</sup> Recordemos que el Código Civil de 1930, igual que en el vigente, dispone que lo edificado, plantado o sembrado en predios ajenos y las mejoras o reparaciones hechas en ellos, pertenecen al dueño del terreno.<sup>42</sup>

De otra parte, el señor Negrón Rossy señaló que se falló en demostrar su incumplimiento a pesar de la abundante prueba que evidencia, sin duda alguna, que: (a) desde el 1993 al 2019 éste no

---

<sup>39</sup> Véase la Exposición Narrativa de la Prueba, a la pág. 51.

<sup>40</sup> *Íd.*, a la pág. 82.

<sup>41</sup> Véase el Apéndice del Recurso, a las págs. 285-297. Exhibit 7.

<sup>42</sup> Véase el Artículo 294, *supra*, 31 LPRA sec. 1161; Artículo 757 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 7983.

llevó a cabo ninguna actividad que cumpliera con los propósitos de la apelada; (b) no pagó a tiempo la renta de \$1 mensual, y (c) no aportó el 50% de las ganancias, según fue pactado en el contrato de arrendamiento. Como ya establecimos, el terreno no fue usado por el apelante conforme se estableció en el contrato y ni tan siquiera le daba mantenimiento según surge de su propio testimonio.<sup>43</sup> Incluso, podríamos concluir que este abandonó el terreno luego de subarrendarlo en el 2014, quedando así rescindido el arrendamiento por sus propios actos. De su testimonio surge que este nunca más la usó.<sup>44</sup> Asimismo, la prueba claramente estableció que el apelante subarrendó el terreno por un canon mensual de \$1,200 y que “[l]os dineros que tomó la esposa del demandado-apelante de las rentas del contrato con el Sr. Manuel Laureano los utilizó para poder mantenerse.”<sup>45</sup> Sobre esto, la señora Reyes Ramos testificó lo siguiente:<sup>46</sup>

¿Sabe quién es Don Manuel Laureano?

Sí, sé quién es.

¿Quién es?

La persona que mi esposo arrendó el taller.

¿En cuánto se lo arrendó?

En \$1,200[.]

¿Y usted recuerda para qué año?

Para el dos mil ..., **cuando mi esposo se fue**, 2014[.]

¿Cuánto fue que la rentaron?

[\$]1,200[.]

¿Quién recibía esa renta?

Yo la recibía[.]

¿Cuántas veces, si alguna, usted recibió esa renta?

En tres ocasiones[.]

¿Y qué pasó en la cuarta ocasión?

Que el Sr. Laureano no me quiso dar la renta porque tenía que consultar algo con mi esposo.

¿Y usted dice que no recibió más esa renta? ¿Qué consecuencia, si alguna, tuvo usted al no recibir esa renta?

<sup>43</sup> Véase la Exposición Narrativa de la Prueba, a la pág. 117.

<sup>44</sup> Véase la Exposición Narrativa de la Prueba, a la pág. 82.

<sup>45</sup> Véase el *Recurso de Apelación*, a la pág. 15.

<sup>46</sup> Véase la Exposición Narrativa de la Prueba, a las págs. 50-51.

Bueno, **la residencia que vivíamos, nos desahuciaron porque no podíamos pagar.** [Énfasis nuestro]

También el apelante admite en el escrito apelativo que “circunstancias ajenas” a su voluntad le impidieron pagar el 50% de las ganancias a la iglesia tal cual pactó en el contrato. Sin embargo, de las rentas que pudo alcanzar del subarrendamiento, el señor Negrón Rossy nada aportó a Silo y su esposa los utilizó para mantenerse. Surge, además, de su testimonio que este dejó encargada a su esposa de cobrar la renta, ya que se iba a los Estados Unidos a cumplir su sentencia.<sup>47</sup> De hecho, no es hasta el 2020 que regresa a Puerto Rico al salir de prisión por buena conducta.<sup>48</sup>

Por otro lado, es contundente la prueba que avala el hecho de que el apelante **no pagaba el canon de renta mensualmente.** En el propio escrito apelativo el apelante señala y citamos: “Es importante recordar, que si bien es cierto que el demandado-apelante no pagó las rentas al día no es menos cierto que el demandante -apelada nada hizo respecto.”<sup>49</sup> En este sentido, precisa apuntalar que la obligación principal de un arrendatario es el pago de la renta **en forma, modo y condiciones establecidas.** Recalcamos, además, que la consignación realizada fuera de tiempo **no da a lugar al cumplimiento** de esa obligación. De hecho, conforme a nuestro ordenamiento dicha consignación es ineficaz. Por lo cual, como surge del derecho antes consignado, el incumplimiento de tal obligación permitió a la apelada solicitar la rescisión del contrato y la indemnización de los daños y perjuicios sufridos. En el presente caso la apelada solo optó por la rescisión del contrato.

<sup>47</sup> Véase la Exposición Narrativa de la Prueba, a la pág. 89.

<sup>48</sup> Véase el testimonio del Lcdo. Miguel Ángel Alverio Sánchez, Exposición Narrativa de la Prueba, a la pág. 62.

<sup>49</sup> Véase el *Recurso de Apelación*, a la pág. 16.

En conclusión, el apelante no tiene razón al indicar que el foro apelado erró al concluir que el contrato se incumplió a pesar de la copiosa prueba que así lo demuestra.

Respecto a la reconvención, surge de la Exposición Narrativa de la Prueba que no hubo prueba de los alegados gastos que el apelante alega incurrió. Al respecto, en esta el señor Negrón Rossy arguyó haber invertido \$65,000 “aproximadamente en la preparación de talleres vocacionales, 10 naves, verja, gasto de gestores, relleno, todo esto para habilitar el terreno y así poder ofrecer lo[s] talleres de mecánica para la rehabilitación de los participantes de Silo.”<sup>50</sup> Sin embargo, el apelante en el juicio declaró que no tiene recibos, ni facturas para demostrar los gastos porque estaban en la casa de su madre y su hermana mayor “botó todo.”<sup>51</sup>

Por su parte, si bien en la minuta de la reunión de la Junta de Directores de Silo, con fecha de 27 de agosto de 1994, se consignó que el apelante manifestó haber gastado \$35,000,<sup>52</sup> es decir, \$30,000 menos a los reclamados en la reconvención, no se presentó prueba documental que evidencie dicho gasto<sup>53</sup> ni tan siquiera testigos que corroboraran el mismo. Incluso, la esposa del apelante, la señora Reyes Ramos, declaró que el supuesto dinero invertido en el terreno eran los ahorros para comprar su casa sin presentar prueba de la cantidad, ni especificar la cuenta de donde salió dicho dinero.<sup>54</sup> Sobre esto, el foro apelado consignó en la determinación de hechos número 29 que el apelante no presentó ni tan siquiera fotos que acreditaran la supuesta inversión de \$65,000. Asimismo, durante el re-contrainterrogatorio del apelante, se le preguntó si tenía evidencia de algún inventario, facturas, fotos o cuentas

---

<sup>50</sup> Véase el Apéndice del Recurso, a la pág. 97.

<sup>51</sup> Véase la Exposición Narrativa de la Prueba, a la pág. 96.

<sup>52</sup> Véase el Apéndice del Recurso, a las págs. 302-303. Exhibit 10.

<sup>53</sup> Destacamos que han pasado 31 años del supuesto gasto, sin que el apelante haya instado previamente una acción judicial para su recobro.

<sup>54</sup> Véase la Exposición Narrativa de la Prueba, a la pág. 49.

bancarias, a lo que este contestó “No tengo.”<sup>55</sup> Recordemos la máxima de derecho que señala que las alegaciones no hacen prueba y se hace necesario más que una mera alegación de incumplimiento para demostrar el mismo. En este punto, es menester advertir que es el foro apelado quien estaba en mejor posición para evaluar la prueba testifical desfilada ante sí y adjudicar credibilidad.

En cuanto a la causa de acción de desahucio, surge de las normas de derecho antes consignadas, que esta provoca la acción resolutoria del contrato de arrendamiento. El Artículo 1459, *supra*, faculta al arrendador, en este caso Silo, a solicitar el remedio del desalojo. Por tanto, una vez demostrado el incumplimiento procede el desahucio. En consecuencia, los planteamientos del señor Negrón Rossy son fútiles y sin fundamento en derecho. De igual forma, en este caso el desahucio es un asunto espurio, ya que el apelante no ocupa los terrenos y no ha realizado ningún acto de dominio sobre este por los pasados cinco (5) años y en veintisiete (27) años no ha llevado a cabo ninguna actividad que cumpla con los principios de la apelada según se estipuló en el contrato. En conclusión, es forzoso concluir que los errores primero y sexto no se cometieron.

En el segundo error el apelante aduce que el caso VB2018CV00567 fue adjudicado *con perjuicio* razón por la cual la apelada estaba impedida de presentar la demanda de epígrafe. La referida Sentencia fue dictada el 30 de abril de 2019, archivada en autos el 9 de mayo siguiente, y de esta surge claramente que la demanda fue desestimada *sin perjuicio*.<sup>56</sup> Es decir, el tribunal *a quo* determinó explícitamente que la desestimación era sin perjuicio.<sup>57</sup> Este dictamen es uno final, firme e inapelable. A su vez, destacamos que la determinación allí tomada no cumple con los criterios de la

---

<sup>55</sup> Véase la Exposición Narrativa de la Prueba, a la pág. 143.

<sup>56</sup> La sentencia no fue incluida en el apéndice del recurso, por lo cual accedimos al expediente electrónico del caso VB2018CV00567. Véase, SUMAC Entrada Núm. 7.

<sup>57</sup> Véase la Regla 39.1 de las Reglas de Procedimiento Civil, *infra*.

Regla 39.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 39.2, para entenderse que el dictamen tiene el efecto de una adjudicación en los méritos. En este sentido, advertimos que la sentencia aludida se desestimó por insuficiencia en el emplazamiento. Por ende, el TPI no adquirió jurisdicción sobre el demandado. En conclusión, este error tampoco se cometió.

En el tercer error el apelante pretende que se le aplique la doctrina de incuria a la apelada, por esta no haber solicitado la rescisión del contrato en 27 años. Como consignamos, nuestro estado de derecho dispone en el Artículo 1077, *supra*, que la facultad de resolver las obligaciones se entiende **implícita** en las recíprocas, para el caso de que **uno de los obligados no cumpliere con lo que le incumbe**. La definición de implícita es “que se entiende incluido en otra cosa sin expresarlo.”<sup>58</sup> Por ello, el derecho de la apelada a rescindir el contrato de arrendamiento como consecuencia del incumplimiento del apelante formaba parte de los acuerdos. También reiteramos que es un acto en vano rescindir un contrato que a todas luces resulta ineficaz hace muchos años atrás al perder la causa para lo cual se otorgó. En consecuencia, la doctrina de incuria no es, bajo ningún concepto, aplicable al presente caso. La apelada tenía el derecho de dejar sin efecto dicho contrato una vez advenido el incumplimiento por parte del apelante. Incluso, en el 2015 le indicó al apelante que el contrato era nulo e informó formalmente el desalojo.<sup>59</sup> Tres años después (en el 2018) es que el apelante reacciona a dicha carta solicitando información sobre “la condición o estado del bien inmueble” y si se expidió una “resolución corporativa autorizando la clausura o cierre del mencionado solar o terreno.”<sup>60</sup> Según la apelada, a raíz

---

<sup>58</sup> Diccionario General Ilustrado de la Lengua Española, Vox, Primera Edición, 1991, Barcelona, pág. 601.

<sup>59</sup> Véase el Apéndice del Recurso, a las págs. 279-281. Exhibit 5.

<sup>60</sup> *Íd.*, a la pág. 282.

de dicha misiva es que determina presentar la demanda de epígrafe. La apelada como dueña tiene el derecho al disfrute pleno de su propiedad.<sup>61</sup> Además como señaló SILO en su escrito en oposición, el apelante “jamás anuncio, dicha defensas.”<sup>62</sup> En consecuencia, este error tampoco se cometió.

En el cuarto error el apelante argumentó que el foro apelado no aplicó la presunción que dispone la Regla 304 inciso (5) de las Reglas de Evidencia, *supra*. Como indicamos, la presunción es una herramienta para el juzgador de los hechos al momento de aquilatar la prueba y no constituye evidencia en sí misma. O sea, el hecho de que solo hayan testificado tres (3) de los ocho (8) anunciados en el *Informe de Conferencia con Antelación a Juicio* no implica que el testimonio de los otros cinco (5) fuese prueba de que el contrato no se incumplió y que procedía mantener el arrendamiento a favor del apelante. Simplemente el foro apelado tenía que tomar en consideración el hecho de que solo testificaron tres como herramienta para aquilatar la prueba presentada por la apelada. Además, no obviemos que en lo que respecta a la prueba testifical, la evidencia directa de un testigo que merezca entero crédito es prueba suficiente de cualquier hecho, salvo que otra cosa se disponga por ley. Inciso (d), Regla 110 de las Reglas de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 110(d); *Rivera Menéndez v. Action Service*, *supra*. Sin embargo, en el presente caso la prueba del incumplimiento nace incluso de las propias acciones y manifestaciones del apelante. Por ende, aún aplicando la presunción surge de la Exposición Narrativa de la Prueba; así como

---

<sup>61</sup> Véase el Artículo 280, 31 LPRA sec. 1111 (derogado). Este dispone que: “La propiedad es el derecho por virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquiera otra. La propiedad concede el derecho de gozar y disponer de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes. El propietario tiene acción **contra el tenedor y el poseedor de la cosa** para reivindicarla.” (Énfasis nuestro)

<sup>62</sup> Véase la *Réplica a Recurso de Apelación*, a la pág. 12.

de la prueba documental que la apelada cumplió con su carga probatoria. El error cuarto no se cometió.

Por último, el error quinto es el más frívolo de todos los errores consignados en el presente recurso. Por lo que, no merece mayor consideración. Solamente precisa señalar que la Regla 71 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 71, dispone que “[c]ualquier defecto en la denominación del pleito o en la súplica del remedio no impedirá que el tribunal conceda el remedio que proceda de acuerdo con las alegaciones y la prueba.”

En conclusión, los errores señalados no se cometieron. El proceder del foro apelado al declarar resuelto el contrato de arrendamiento celebrado entre Silo Misión Cristiana y el señor Negrón Rossy resulta ser una determinación correcta en derecho.

#### **IV.**

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Sentencia* apelada.

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