Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y UTUADO
PANEL VI

RESTAURANT FLOR DE MAYO, INC. Apelante v. JIAN CHANG WU, POR SÍ Y EN REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES COMPUESTA POR ELLA Y SU ESPOSO FULANO DE TAL D/B/A RESTAURANTE WAH LUNG; COMPAÑÍA ASEGURADORA ABC Apelados	KLAN201401487 Consolidado	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón Civil Núm.: D DP2009-0452 Sobre: Daños y perjuicios
RESTAURANT FLOR DE MAYO, INC. Apelado v. JIAN CHANG WU, POR SÍ Y EN REPRESENTACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANANCIALES COMPUESTA POR ELLA Y SU ESPOSO FULANO DE TAL D/B/A RESTAURANTE WAH LUNG; COMPAÑÍA ASEGURADORA ABC Apelantes	KLAN201401493	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón Civil Núm.: D DP2009-0452 Sobre: Daños y perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Juez Jiménez Velázquez, la Jueza Soroeta Kodesh y la Jueza Brignoni Mártir.

Jiménez Velázquez, Jueza Ponente.

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de marzo de 2015.

El Restaurante Flor de Mayo, Inc., y la señora Jian Chang Wu,

por sí y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ella y por su esposo, h/n/c Restaurante Wah Lung, comparecieron ante nos, mediante sus respectivos escritos de apelación. Ambas partes procuraron la revisión, por distintos fundamentos, de la *Sentencia* emitida, el 2 de julio de 2014, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón.

El trámite judicial acaecido entre las partes ha sido, en extremo, litigioso. Por ello, y para una mejor comprensión, solicitamos y fueron remitidos ante nuestra consideración los autos originales del caso civil de epígrafe, así como de los casos D AC2004-1338 y D PE2004-0469 respecto a las partes litigantes de epígrafe. Luego de evaluar, en detalles, los extensos expedientes, estamos en posición de resolver, conforme a la norma de derecho aplicable.

Reseñamos a continuación los hechos que motivaron la presentación de los recursos de apelación consolidados.

I

Los hechos que motivaron la presentación de los recursos apelativos de epígrafe iniciaron con la presentación de una *Demanda* sobre daños y perjuicios instada, el 26 de mayo de 2009, por el Restaurante Flor de Mayo, Inc. (Flor de Mayo) contra la señora Jian Chang Wu, por sí y en representación de la Sociedad de Gananciales compuesta por ella y su esposo Fulano de Tal,[1] D/B/A Restaurante

---

[1] Según la alegación número 6 de la *Demanda*, la señora Jian Chang Wu estaba casada bajo el régimen de sociedad legal de bienes gananciales, a pesar de desconocerse el verdadero nombre del esposo de ésta. Flor de Mayo sostuvo que la sociedad legal de bienes gananciales respondía solidariamente, ya que era dueña y recibía beneficio económico de la operación del negocio. Sin embargo, en el epígrafe de la *Sentencia* apelada, y en el contenido de la misma, no se hace referencia al esposo de Jian Chang Wu.

Wah Lung; y la Compañía Aseguradora ABC (Jian Chang Wu). Flor de Mayo alegó que, el 24 de marzo de 2004, adquirió mediante compraventa a Guisan Development Corporation un inmueble sito en la Urbanización Levittown Lakes en Toa Baja. Para ese entonces, el inmueble era ocupado por Jian Chang Wu en calidad de arrendataria. Tras adquirir la propiedad, Flor de Mayo le requirió a la parte demandada que la desocupara. Ante la negativa de Jian Chang Wu, Flor de Mayo inició, el 8 de junio de 2004, un procedimiento de desahucio.[2] La señora Jian Chang Wu permaneció en la propiedad de Flor de Mayo hasta el 3 de marzo de 2009, cuando fue finalmente desahuciada. Según Flor de Mayo, Jian Chang Wu abusó del derecho, por lo que tuvo que incurrir en gastos legales ascendentes a $95,459.73; suma que Flor de Mayo solicitó como resarcimiento ante la conducta ilegal de la demandada. Además, la parte demandante adujo que durante cinco (5) años se vio privada del uso y disfrute de la propiedad, la cual era explotada comercialmente por Jian Chang Wu, quien operaba un restaurante de comida china. Flor de Mayo indicó que dejó de percibir ganancias e ingresos por concepto de renta u operación comercial de la propiedad, estimados en no menos de $200,000. Asimismo, Flor de Mayo señaló que Jian Chang Wu dejó la propiedad totalmente deteriorada y destrozada al momento de desocuparla. Flor de Mayo reclamó una suma de $45,533, en concepto de reparación del inmueble. Además, exigió $10,000 por el tiempo que tomaría realizar las reparaciones y durante el cual no obtendría

[2] Caso Civil Núm. DPE2004-0469.

beneficio alguno de la propiedad.[3]

El 28 de enero de 2010, Jian Chang Wu presentó su *Contestación a demanda*, en la que negó las alegaciones en su contra, levantó varias defensas afirmativas, e incluyó como terceros demandados a Guisan Development Corporation y Otros. Jian Chang Wu indicó que la responsabilidad, si alguna, sobre los aspectos indicados en la *Demanda* recaían sobre Guisan Development Corporation y Otros, causantes del incumplimiento del contrato de arrendamiento. Estimó sus daños contractuales en no menos de $100,000, de los cuales Guisan Development Corporation y Otros eran responsables. Posteriormente, mediante moción suscrita el 7 de septiembre de 2010, Jian Chang Wu solicitó el desistimiento, sin perjuicio, de su reclamación contra los terceros demandados Guisan Development Corporation y Otros. Ello fue acogido mediante *Sentencia parcial* emitida el 13 de septiembre de 2010, notificada el siguiente día 16.

Tras varios trámites de rigor, el tribunal celebró el juicio en su fondo los días 10, 11 y 19 de junio de 2013. A raíz de lo ordenado por la Juzgadora de hechos, Flor de Mayo presentó su *Memorando de derecho*, el 21 de agosto de 2013. Jian Chang Wu hizo lo propio, mediante moción suscrita el 12 de octubre de 2013.

---

[3] De los documentos ante nuestra consideración, así como de los autos originales remitidos ante nos, surge copia de la *Demanda* sobre cumplimiento específico de contrato, instada por Jian Chang Wu contra Guisan Development Corporation y Flor de Mayo. En esencia, ésta adujo que Flor de Mayo le era responsable por el incumplimiento de contrato de la propiedad arrendada, por interferencia torticera; acuerdo cuyo término era por quince (15) años. Según Jian Chang Wu, Flor de Mayo compró el edificio arrendado con el único propósito de que su restaurante no siguiera operando y no fuera una competencia.

Así las cosas, el 2 de julio de 2014, notificada el siguiente día 8, el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, emitió la *Sentencia* apelada. El foro de instancia realizó un recuento de los diversos incidentes procesales acaecidos entre las partes litigantes de epígrafe. El tribunal formuló las siguientes *Determinaciones de hechos*:

> 1. La parte demandante, Flor de Mayo, Inc., es una corporación organizada y autorizada a efectuar negocios, al amparo de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
>
> 2. La parte demandada, Jian Chang Wu, es mayor de edad, casada y vecina de Bayamón, Puerto Rico.
>
> 3. El 23 de septiembre de 2002, la parte demandada, Jian Chang Wu, suscribió un Contrato de Arrendamiento con Guisan Development Corporation, sobre un local ubicado en el Núm. Uno (1) del Bloque RF de la Urbanización Levittown Lakes, La Rosaleda II, localizado en el Barrio Sábana Seca, Toa Baja, Puerto Rico.
>
> 4. En dicho contrato, se estableció el arrendamiento de la propiedad en cuestión, por un término de quince (15) años, contados a partir del 24 de septiembre de 2002. Además, se acordó un pago de arrendamiento por la cantidad de $2,500.00 mensuales.
>
> 5. El contrato de arrendamiento no se inscribió en el Registro de la Propiedad.
>
> 6. El 10 de marzo de 2004, la parte demandante, Flor de Mayo, Inc., suscribió con el Sr. Miguel Ángel Guiot Torres un Contrato de Opción a Compra, ante el Notario Público Héctor Moyano Noriega.
>
> 7. En el Contrato de Opción de Compra, la [parte] vendedora, Don Miguel Ángel Guiot Torres, garantizó que no había gravamen o deuda alguna sobre la propiedad, objeto del contrato.
>
> 8. El 25 de marzo de 2004, la parte demandante, Flor de Mayo, Inc., suscribió con el Sr. Miguel Ángel Guiot Torres un Contrato de Compraventa, la Escritura Pública Núm. Catorce (14), ante el Notario Público José Puig.
>
> 9. La propiedad inmueble, objeto del contrato, se describe a continuación:

> "URBANA: Solar marcado con el número uno (1) del Bloque "RF" de la Urbanización Levittown Lakes, La Rosaleda II, radicada en el barrio Sabana Seca de Toa Baja, Puerto Rico, con un área de doscientos noventa y nueve punto seis cero cinco metros cuadrados (299.605m.c.). En lindes por el Norte en... (27.00) metros con el solar número dos (2); por el SUR, en arco de... (2.79) metros en la Calle Lirio (según plano calle seiscientos cuarenta y cuatro); por el ESTE, en arco de... (2.749) y... (7.791) con calle Acacia, según plano calle seiscientos cuarenta y ocho; por el OESTE, en un arco de... (2.749) y... (7.791) con la Avenida Los Dominicos.
>
> Enclava una casa de cemento diseñada para una familia.
>
> Inscrita al Folio... (161) del Tomo... (218) de Toa Baja, Puerto Rico, al Finca Núm. ... (13,321).["].

10. El 14 de abril de 2004, la Sra. Jian Chang Wu, presentó una Demanda, sobre Cumplimiento Específico de Contrato, en contra de Guisan Development Corporation, el caso civil núm. D AC2004-1338.

11. El 31 de mayo de 2007, y notificada el 13 de junio de 207, este Tribunal dictó una Sentencia, en relación al Caso Civil Núm. D AC2004-1338, mediante la cual dispuso que:

> "Se declara Ha Lugar la solicitud de los demandados a tenor con la Regla 39.2 de Procedimiento Civil y se desestima la demanda incoada. Se determina además que la demandante fue temeraria al radicar y mantener durante varios años esta acción civil, máxime cuando sabía en todo momento que estaba operando el negocio y no tenía daños que reclamar. Tal es la conducta que ha presentado la parte demandante en el presente proceso. Por ello se le impone pagar a los demandados las costas y gastos del pleito y la suma de $2,000.00 en concepto de honorarios de abogado para cada uno de los demandados".

12. El 8 de junio de 2004, el Restaurante Flor de Mayo, Inc., presentó una Demanda, sobre Desahucio, en contra de Jian Chang Wu h/n/c Restaurante Wah Lung, el caso civil núm. D PE2004-0469.

13. El 8 de mayo de 2007, y notificada el 11 de mayo de 2007, este Tribunal dictó una Sentencia, mediante la cual dispuso que:

> "Se declara CON LUGAR la acción de desahucio y se ordena a la parte demandada y a toda persona que detente la propiedad objeto del presente pleito a desocupar la misma, disponiéndose que transcurridos cuarenta (40) días de que esta Sentencia advenga final y firme se libre el correspondiente mandamiento de lanzamiento, si la parte demandada no hubiere desalojado la misma.
>
> Se determina además, que la parte demandada fue temeraria al negarse a desocupar la propiedad y con ello mantener durante varios años esta acción civil, máxime cuando sabía en todo momento que su contrato no obligaba a la parte demandante, lo cual ha provocado gastos innecesarios a dicha parte. Tal es la conducta que ha presentado la parte demandada en el presente proceso. Por ello se le impone pagar a la parte demandada las costas y gastos del pleito y la suma de $5,000.00 en concepto de honorarios de abogado".

14. Entre la parte demandante, Flor de Mayo, Inc., y la parte demandada, Jian Chang Wu h/n/c Wah Lung, nunca existió una reclamación contractual, ya que el contrato de arrendamiento que existía, entre Jian Chang Wu y Guisan Development Corporation, no incluía a Flor de Mayo, Inc.

15. El 3 de marzo de 2009, la parte demandada, Jian Chang Wu desocupó la propiedad en cuestión, perteneciente a la parte demandante, Flor de Mayo, Inc. la propiedad se entregó cinco (5) años, después de que Flor de Mayo, Inc, compró la misma.

16. La parte demandada, Jian Chang Wu h/n/c Wah Lung, continuó pagando los cánones de arrendamiento de $2,500.00 mensuales bajo consignación.

17. Una vez la parte demandada desalojó el local en cuestión, la parte demandante cerró el local por aproximadamente dos (2) meses, para remodelarlo y ponerlo en condiciones óptimas para poderlo alquilar.

18. La parte demandante, invirtió $48,133.00, en gastos de remodelación, para poder alquilar el local en cuestión.

19. Luego de terminada la remodelación, se logró alquilar el local por la cantidad de $5,000.00 mensuales.

20. La parte demandada le debe a Flor de Mayo la cantidad de $58,133.00 por daños y perjuicios reclamados en la demanda de epígrafe.

21. La deuda está vencida, es líquida y exigible.

Como parte de sus *Conclusiones de derecho*, el Tribunal de Instancia señaló que no se había reclamado daños contractuales, pues entre las partes no existía un acuerdo de arrendamiento, sino daños causados a la propiedad de Flor de Mayo y un reclamo sobre las ganancias dejadas de percibir en concepto de renta. El tribunal procedió a discutir los elementos de la causa de acción por daños y perjuicios extracontractuales, así como de la figura de abuso del derecho, la doctrina de cosa juzgada e impedimento colateral por sentencia.

El Tribunal de Primera Instancia concluyó que no procedía la desestimación de la reclamación contra Jian Chang Wu por cosa juzgada en la modalidad de impedimento colateral por sentencia. El Tribunal de Instancia explicó que en la acción de desahucio instada por Flor de Mayo sólo se discutió el derecho a la posesión de la propiedad, y dicha parte pretendió recuperar la posesión de hecho de la misma. Por ello, el foro de instancia sostuvo que era improcedente la defensa de cosa juzgada, según alegada por Jian Chang Wu, pues la reclamación sobre ganancias dejadas de percibir y la de daños y perjuicios no podían ventilarse en el caso de desahucio. También, el tribunal denegó la petición de desestimación por falta de parte indispensable, en torno a Guisan Development Corporation, pues todas las reclamaciones de Flor de Mayo fueron en contra de Jian Chang Wu.

Siendo así, el tribunal procedió a evaluar los méritos de las reclamaciones de Flor de Mayo. En cuanto a las partidas por gastos

legales para lograr el desahucio y defenderse de las alegaciones sobre interferencia torticera con el contrato de arrendamiento, el Tribunal de Primera Instancia determinó la improcedencia de la partida de $95,459.73, pues nuestro estado de derecho no reconoce la existencia de una acción civil de daños y perjuicios como consecuencia de un pleito civil. Para ello, nuestro ordenamiento provee una condena en costas y honorarios de abogado dentro del mismo pleito. El tribunal consideró que, en ambas sentencias emitidas a favor de Flor de Mayo en los otros dos casos civiles, se le impuso a Jian Chang Wu el pago de costas y gastos del pleito, además de una suma de $2,000 y $5,000 en concepto de honorarios de abogado. El tribunal concluyó que no procedía el pago de la aludida suma por los gastos legales incurridos en los casos D AC2004-1338 y D PE2004-0469.

A su vez, respecto a los ingresos dejados de percibir durante los cinco (5) años que Jian Chang Wu estuvo, sin derecho, poseyendo la propiedad y privando a Flor de Mayo del uso y disfrute de la misma, el tribunal tampoco concedió la partida de $150,000. El foro de instancia señaló que Flor de Mayo no presentó prueba sobre los ingresos dejados de percibir por concepto de renta, durante el tiempo que Jian Chang Wu estuvo, sin derecho, poseyendo la propiedad y privándole del uso y disfrute de la misma. Indicó que dicha parte se limitó a alegar que hubiera alquilado el local por una cantidad entre $4,000 a $6,000, por lo que reclamó la diferencia, sin presentar evidencia sobre negociaciones con un tercero y que las mismas no se pudieron llevar a cabo por la negativa de Jian Chang Wu en desalojar la propiedad.

De otra parte, el tribunal sí concedió las partidas de $10,000 por los dos (2) meses que la parte demandante estuvo impedida de arrendar el inmueble en cuestión debido a los trabajos de reparación, así como la de $48,133 respecto a los gastos de reparación para poder rentar la propiedad. Para ello, el tribunal consideró las cláusulas del contrato de arrendamiento otorgado por Jian Chang Wu y Guisan Development Corporation, que le imponía a la primera la obligación de mantener el local en buenas condiciones sanitarias y entregarlo en las mismas condiciones en que fue recibido. El tribunal sostuvo que Jian Chang Wu venía obligada a mantener la propiedad en buenas condiciones. Además, consideró que, durante la vista en su fondo, Flor de Mayo demostró, mediante fotografías y el testimonio del señor Germán Arciniega, las pésimas condiciones en que se encontraba la propiedad y los costos incurridos en concepto de reparación. En fin, el tribunal entendió que procedía el resarcimiento en daños, y concedió una suma total de $58,133 por los gastos incurridos por Flor de Mayo en remodelación del local para, de este modo, poderlo alquilar.

Así las cosas, el 23 de julio de 2014, Flor de Mayo solicitó reconsideración del aludido dictamen, a raíz de la denegatoria del tribunal en conceder las otras partidas reclamadas. Flor de Mayo señaló que el testimonio al cual el Tribunal de Primera Instancia hizo referencia en la *Sentencia*, respecto a las posibilidades de alquilar el local, fue ofrecido por uno de sus representantes, "… un empresario probado, con un sinnúmero de años de experiencia en el campo de los negocios. …". Flor de Mayo adujo que tal testimonio no fue rebatido por la parte demandada, ni se presentó evidencia en contrario al

mismo, en consideración a la cuantía por la cual fue alquilada la propiedad luego de haber sido remodelada. Flor de Mayo hizo referencia a la Regla 110 de Evidencia, inciso (D), 32 L.P.R.A. Ap. VI.

Además, Flor de Mayo arguyó que no era necesaria la presentación de evidencia sobre las negociaciones realizadas con un tercero, a los fines de cuestionar la improcedencia del pago de $150,000, como ingreso dejado de percibir durante los cinco (5) años en que Jian Chang Wu permaneció en la propiedad. Según Flor de Mayo, de haber procedido de tal modo, hubiese estado expuesta a una reclamación por realizar negociaciones de mala fe, pues, aunque el local era de su propiedad, el mismo estuvo ocupado por Jian Chang Wu. Señaló que tampoco tenía acceso a dicha propiedad, por lo que no podía mostrarla ni entrar en negociaciones y crear expectativas a terceros que sabía que no se podrían cumplir. Flor de Mayo hizo referencia a la doctrina de culpa *in contrayendo*, y a las negociaciones de buena fe. Además, dicha parte enfatizó que en los casos D AC2004-1338 y D PE2004-0469 quedó demostrado que Jian Chang Wu era poseedora de mala fe del local en cuestión, y citó con aprobación la legislación y jurisprudencia relacionada. Respecto a la cuantía de $95,459.73, sobre gastos legales para lograr el desahucio de Jian Chang Wu y defenderse de las alegaciones de interferencia torticera, Flor de Mayo alegó que, además de la imposición previa de honorarios de abogado concedidos en los casos civiles anteriores, cuyo carácter fue punitivo, había sufrido daños y perjuicios por el abuso del derecho y mala fe por parte de Jian Chang Wu, por lo que debía ser

resarcida por la demandada, a tenor con el Artículo 1802 del Código Civil y su jurisprudencia interpretativa.

A su vez, mediante moción suscrita el 22 de julio, Jian Chang Wu solicitó, igualmente, reconsideración de la sentencia, en conjunto con determinaciones de hechos adicionales o enmiendas. Jian Chang Wu adujo que Flor de Mayo tenía conocimiento del contrato de arrendamiento por el término de quince (15) años que acordó con Guisan Development Corporation. Según Jian Chang Wu, consignó los cánones de arrendamiento mensualmente ante el Tribunal de Primera Instancia, respecto al caso D AC2004-1338, y Flor de Mayo retiró los mismos, los cuales fueron consignados a su favor. Por ello, Jian Chang Wu indicó que Flor de Mayo no había dejado de percibir ingreso alguno en concepto de ganancias y rentas. Sostuvo que, al desocupar la propiedad, la entregó en buenas condiciones, remodelada y hábil para ser arrendada u operarla comercialmente, por lo que negó adeudarle a Flor de Mayo alguna cantidad en concepto de reparación. Adujo que, tan pronto desocupó el local, Flor de Mayo instaló un letrero y abrió un negocio comercial de comida china. Ésta sostuvo, nuevamente, que era indispensable la comparecencia de Guisan Development Corporation, con quien tuvo una relación jurídica a raíz del contrato de arrendamiento suscrito. Jian Chang Wu reseñó lo relativo a la doctrina de cosa juzgada, fraccionamiento de causa, impedimento colateral y parte indispensable. Sostuvo que lo relativo a los honorarios de abogado había sido previamente adjudicado y recobrado en el caso anterior D AC2004-1338.

Así las cosas, el 29 de julio de 2014, el Tribunal de Primera Instancia emitió *Resolución* en la que, entre otros aspectos[4], denegó tanto la moción de reconsideración presentada por Flor de Mayo, como la solicitud de reconsideración y de determinaciones de hechos adicionales o enmiendas de la señora Jian Chang Wu. Esta *Resolución* fue notificada el 12 de agosto de 2014.

Entonces, mediante recursos presentados el 11 de septiembre de 2014, tanto Flor de Mayo como Jian Chang Wu apelaron ante nos, respectivamente, la aludida *Sentencia*. Flor de Mayo, mediante el recurso KLAN201401487, indicó los siguientes señalamientos de error:

> Erró el TPI al denegar la reclamación de los ingresos dejados de percibir por la demandante-apelante durante los cinco (5) años que se vio privada del uso y disfrute de su propiedad, por estar la demandada-apelada poseyendo la propiedad de manera ilegal y sin derecho alguno, al requerir evidencia adicional que la demandante-apelante estaba impedida, en derecho, a poseer.
>
> Erró el TPI al denegar la partida de daños y perjuicios sufridos como consecuencia del abuso del derecho de la parte demandada-apelada, al determinar que en el Derecho Puertorriqueño no está reconocida la existencia de una acción civil en daños y perjuicios como consecuencia de un pleito civil.

A su vez, Jian Chang Wu, mediante el recurso KLAN201401493, discutió conjuntamente los siguientes planteamientos:

> Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no aplicar la doctrina de cosa juzgada en su modalidad de fraccionamiento de causa e impedimento colateral.
>
> Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no desestimar por inexistencia de reclamación válida en derecho y falta de parte indispensable.
>
> Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al adjudicar el resarcimiento en daños por la cantidad de $58,133, por alegados gastos incurridos por la parte demandante, en

---

[4] Además, el tribunal ordenó replicar al memorando de costas presentado el 18 de julio de 2014.

> remodelación del local para poderlo alquilar sin tener causa de acción para ello.
>
> Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al permitir el testimonio de un testigo que no tenía licencia de DACO para operar como constructor en violación a la ley y al derecho aplicable.

Tras requerirles exponer su posición respecto al recurso instado por la parte contraria, el 3 de octubre de 2014, ordenamos la consolidación de ambas apelaciones, debido a la existencia de hechos y planteamientos de derecho comunes. El 17 de octubre de 2014, Flor de Mayo hizo lo propio. Jian Chang Wu, a través de su representante legal, solicitó, en dos ocasiones, prórroga para expresarse en torno al recurso apelativo presentado por Flor de Mayo. Las prórrogas fueron concedidas. Ante su incomparecencia, el 21 de enero de 2015, emitimos orden de mostrar causa por la cual este Tribunal no debía estimar perfeccionado el recurso sin el beneficio de la comparecencia de Jian Chang Wu. El 13 de febrero del año en curso, Jian Chang Wu solicitó que se considerara su recurso KLAN201401493 como su alegato y posición en torno a la apelación de Flor de Mayo.

Luego de evaluar los planteamientos de ambas partes, así como los autos originales de las diversas causas judiciales litigadas entre las partes de epígrafe, estamos en posición de resolver.

II

La apreciación de la prueba hecha por el foro primario merece gran deferencia por parte de un tribunal de mayor jerarquía. Este tribunal apelativo puede intervenir con la apreciación de la prueba cuando la determinación apelada está matizada por error manifiesto, prejuicio, parcialidad o pasión. *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148

D.P.R. 420, 433 (1999). Esta norma sobre el alcance de la función revisora del Tribunal de Apelaciones está cimentada en la Regla 42.2 de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V. Un foro apelativo no debe sustituir las determinaciones tajantes y ponderadas del foro de instancia por sus propias apreciaciones, basadas en un examen del expediente del caso. Incluso, la mera prueba conflictiva no constituye error manifiesto. *López Vicil v. ITT Intermedia, Inc.*, 142 D.P.R. 857, 865 (1997). Solamente procede la intervención con la apreciación y la adjudicación de credibilidad en relación con la prueba testifical cuando el dictamen del foro de instancia cause tal insatisfacción o intranquilidad de conciencia que conmueva el sentido básico de justicia.

Las determinaciones de hecho no deben ser rechazadas de forma arbitraria, ni sustituidas por el criterio del foro apelativo, salvo que éstas carezcan de fundamento suficiente a la luz de la prueba presentada. Ciertamente, los foros de instancia están en mejor posición para evaluar la prueba desfilada, pues tienen la oportunidad de observar los manierismos, vacilaciones, escuchar el tono y aquilatar el sentido o no de seguridad en la voz de los testigos y, por tal razón, su apreciación merece gran respeto y deferencia. En fin, a menos que exista pasión, prejuicio, parcialidad, error manifiesto y/o que la apreciación de la prueba se distancie de la realidad fáctica o ésta sea inherentemente imposible o increíble, el tribunal apelativo debe abstenerse de intervenir con la apreciación de la evidencia hecha por el foro de instancia. Como señaláramos, el fundamento de esta deferencia hacia el foro apelado es que el Juez del foro recurrido tuvo

la oportunidad de observar toda la prueba presentada y, por lo tanto, se encuentra en mejor situación que el tribunal apelativo para considerarla y justipreciarla.

Igualmente, debemos tener presente el análisis integral de la prueba como elemento esencial al ejercer nuestra función revisora y formar conciencia judicial. *García v. A.F.F.*, 103 D.P.R. 356, 358 (1975). No podemos obviar que en el sistema de adjudicación de controversias ante los tribunales se desenvuelve la aplicación adecuada de las normas procesales y las reglas de evidencia que le imparten coherencia y organización a la presentación de la prueba de las partes en conflicto. No obstante, la reconstrucción judicial de los hechos resulta ser siempre una tarea fina de calibrar, en consideración a los diversos factores que inciden en el proceso de descubrimiento y desfile de prueba. Siendo así, la construcción de la conciencia judicial de los hechos en un litigio está predicada sobre una perspectiva de la evaluación integral de toda la prueba, descartando darle demasiado énfasis a un solo hecho en particular, y procurando una visión conjunta de la prueba admitida que sea creíble a juicio del Juzgador.

Cónsono a lo anterior, el estándar probatorio, en los casos civiles, es la preponderancia de la prueba. Por lo tanto, la decisión del juzgador debe producirse a base de criterios de probabilidad. Regla 110, inciso F, de las Reglas de Evidencia, 32 L.P.R.A. Ap. VI. Esto significa que el juzgador le dará valor a la prueba no por la cantidad de ésta, sino por su calidad. El Tribunal Supremo de Puerto Rico reafirma este principio al manifestar lo siguiente:

> En muy raras ocasiones es posible determinar un hecho con certeza o exactitud matemática. Exigir ese tipo de prueba a un litigante equivaldría prácticamente a requerirle un imposible. Por esto, la ley y la jurisprudencia se limitan a requerir que los casos se prueben por preponderancia de la prueba, que es tanto como establecer como hechos probados aquéllos que con mayores probabilidades ocurrieron. *Zambrana v. Hospital Santo Asilo de Damas*, 109 D.P.R. 517, 521 (1980).

Le corresponde al Juzgador de los hechos aplicar el estándar de preponderancia de la prueba a la evidencia presentada para determinar la suficiencia de la misma. Es decir, si la evidencia presentada es suficiente para convencerle que la existencia de los hechos alegados son más probables que su inexistencia. *Belk v. Martínez*, 146 D.P.R. 215, 231 (1998). Sobre la prueba a presentarse, nuestro más alto foro ha sido enfático en señalar que meras alegaciones o teorías no constituyen prueba, por lo que es necesario que se presente evidencia real para probar las alegaciones. *U.P.R. v. Hernández*, 184 D.P.R. 1001, 1013 (2012). En cuanto a la evidencia necesaria para probar las alegaciones, el inciso (D) de la Regla 110 de Evidencia, supra, establece que "la evidencia directa de una persona testigo que merezca entero crédito es prueba suficiente de cualquier hecho, salvo que otra cosa se disponga por ley". La declaración de un solo testigo es suficiente para probar un hecho, de ello merecerle entero crédito al juzgador de hechos. En cuanto al estándar de prueba requerido en estos casos, la Regla 110 de Evidencia, supra, establece en torno a la evaluación y suficiencia de la prueba que la juzgadora o el juzgador de hechos deberá evaluar la evidencia presentada con el propósito de determinar cuáles hechos han quedado establecidos o demostrados, con sujeción a los principios siguientes:

> (a) El peso de la prueba recae sobre la parte que resultaría vencida de no presentarse evidencia por alguna de las partes.
>
> (b) La obligación de presentar evidencia recae sobre la parte que sostiene la afirmativa en el asunto en controversia.
>
> (c) Para establecer un hecho, no se exige aquel grado de prueba que, excluyendo posibilidad de error, produzca absoluta certeza.
>
> (d) La evidencia directa de una persona testigo que merezca entero crédito es prueba suficiente de cualquier hecho, salvo que otra cosa se disponga por ley.
>
> (e) La juzgadora o el juzgador de hechos no tiene la obligación de decidir de acuerdo con las declaraciones de cualquier cantidad de testigos que no le convenzan contra un número menor u otra evidencia que le resulte más conveniente.
>
> (f) En los casos civiles, la decisión de la juzgadora o del juzgador de los hechos se hará mediante preponderancia de la prueba a base de los criterios de probabilidad, a menos que exista disposición al contrario. En los casos criminales, la culpabilidad de la persona acusada debe ser establecida más allá de duda razonable. Regla 110 de Evidencia, supra.

A la luz de lo anterior, para que prospere una acción en daños en nuestra jurisdicción, es preciso que el demandante demuestre, por preponderancia de prueba, la realidad del daño sufrido, la existencia de un acto u omisión negligente y, además, el elemento de causalidad. Artículo 1802 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5141. La suficiencia, contundencia o tipo de prueba presentada, así como el valor que los tribunales le otorguen, dependerá de las circunstancias particulares de cada caso.

III

Para disponer de la presente controversia, evaluaremos, en primera instancia, los señalamientos de error indicados por Flor de Mayo en su recurso apelativo. Dicha parte sostuvo que el Tribunal de Primera Instancia incidió al denegar la reclamación de los ingresos

dejados de percibir durante los cinco (5) años que se vio privada del uso y disfrute de su propiedad, por Jian Chang Wu poseerla de manera ilegal y sin derecho alguno. Según Flor de Mayo, el testimonio que presentó durante la vista en su fondo fue brindado por su representante, un probado y experimentado empresario; testimonio que no fue rebatido por Jian Chang Wu. Adujo, también, que tal denegatoria era contradictoria a la determinación del foro de instancia de concederle una partida de $10,000 por los dos (2) meses en que estuvo impedida en arrendar su inmueble debido a los trabajos de reparación, en consideración al posterior alquiler de la propiedad por dicha cantidad. Asimismo, según Flor de Mayo, el Tribunal de Primera Instancia erró al denegar la partida de daños y perjuicios sufridos como consecuencia del abuso del derecho de Jian Chang Wu, en consideración a las dos (2) acciones judiciales civiles previas al caso de epígrafe. Flor de Mayo insistió en que las facturas legales de los mencionados casos anteriores, que totalizan $95,459.73, evidenciaron los daños sufridos y reclamados en la causa de acción de epígrafe al amparo del Artículo 1802 del Código Civil, supra. No coincidimos con tal argumentación. Nos explicamos.

El hecho de que el testimonio prestado por el testigo de Flor de Mayo, en cuanto al *posible* beneficio económico respecto al alquiler del local, no haya sido rebatido por Jian Chang Wu, no obligaba al Tribunal de Primera Instancia, de forma alguna, a acogerlo como cierto y emitir una determinación favoreciendo el mismo, independientemente del valor probatorio conferido. Ello, sin más, no es suficiente, como bien determinó el tribunal apelado, para conceder

el remedio solicitado por Flor de Mayo y dar por cierta sus alegaciones. A nuestro entender, Flor de Mayo, en efecto, falló en presentar evidencia ***suficiente*** para sostener sus alegaciones en torno a los ingresos dejados de percibir durante el tiempo en que Jian Chang Wu poseyó su propiedad. Flor de Mayo argumentó que tal exigencia probatoria era improcedente, pues de haber incurrido en tales negociaciones hubiese podido estar expuesto a una acción en daños extracontractuales. No avalamos tal contención de Flor de Mayo.

Flor de Mayo se limitó a alegar que *hubiera podido* rentar el local en cuestión por una cantidad entre $4,000 a $6,000. A esos fines, presentó el testimonio de su representante. Sin embargo, el expediente esta huérfano de prueba alguna tendente a demostrar que, en efecto, Flor de Mayo dejó de percibir ingresos en concepto de alquiler de la propiedad, sin obviar que, durante el trámite del pleito sobre cumplimiento específico de contrato instado por Jian Chang Wu, ésta consignó los correspondientes cánones de arrendamiento, sumas que fueron retiradas por Flor de Mayo, según autorizado por el Tribunal de Primera Instancia y conforme se desprende de los documentos que se hacen formar parte de los autos originales[5]. Dicha parte omitió, por completo, presentar evidencia, documental o testimonial, de potenciales personas y clientes interesados en la renta del local por la cantidad reclamada. Valga señalar que la mera alegación sobre la *posibilidad* de que el local pudo haber sido rentado y que ello no ocurrió debido a la ocupación del mismo por parte de Jian Chang Wu

---

[5] D AC2004-1338.

no evidencia, de forma alguna, la realidad de un daño concreto sufrido y reclamado por Flor de Mayo. A nuestro entender, no se trata de la apreciación de la evidencia realizada por el foro de instancia en cuanto a este particular, sino sobre la insuficiencia de la prueba que Flor de Mayo presentó para probar dicha alegación, bajo el estándar de preponderancia. Coincidimos con el análisis realizado por la Juzgadora de hechos en torno a la improcedencia de la reclamación concerniente a los supuestos ingresos dejados de percibir, según alegado por Flor de Mayo.

Con el mismo análisis atendemos el segundo señalamiento de error de Flor de Mayo. Tanto en el caso sobre desahucio instado por Flor de Mayo,[6] como el caso sobre cumplimiento específico de contrato presentado por Jian Chang Wu,[7] existen dictámenes finales y firmes, en los cuales el tribunal concedió honorarios de abogado a favor de Flor de Mayo, así como las costas y los gastos del pleito. Mediante su segundo señalamiento de error y los documentos a los cuales Flor de Mayo hizo referencia en su discusión, dicha parte pretendió la intervención de este Tribunal con la determinación del foro primario en no conceder la cantidad de $95,459.73 por los gastos legales incurridos para lograr el desahucio y desalojo de Jian Chang Wu de su propiedad y defenderse en el caso instado en su contra sobre cumplimiento específico de contrato. La contención de Flor de Mayo no tiene cabida en nuestro estado de derecho. Dicha parte no puede pretender reclamar y obtener la aludida compensación en concepto de

---

[6] D PE2004-0469.
[7] D AC2004-1338.

daños económicos, al amparo del Artículo 1802 del Código Civil, supra, correspondiente a los pagos legales realizados en dichos casos, ascendentes a $95,459.73. Para ello, Flor de Mayo pudo haber presentado un memorando de las costas y los gastos necesarios y razonables en los cuales incurrió durante el trámite y manejo de los referidos casos, a la luz de las Reglas de Procedimiento Civil, supra, y su jurisprudencia interpretativa.

Nuevamente, Flor de Mayo no presentó evidencia suficiente para colocar al Tribunal de Primera Instancia, ni a este Foro, en posición de determinar la existencia de un daño, según los criterios que rigen la responsabilidad civil extracontractual del Artículo 1802 del Código Civil, supra. Las facturas legales presentadas como evidencia no son suficientes para determinar, sin más, la procedencia del reclamo de Flor de Mayo. Siendo así, los errores señalados por dicha parte no fueron cometidos.

De otra parte, Jian Chang Wu, mediante su escueta discusión conjunta de los cuatro señalamientos de error planteados, hizo referencia a las estipulaciones que se hicieron formar parte en el informe de conferencia con antelación al juicio. Asimismo, citó la norma correspondiente a las doctrina de cosa juzgada e impedimento colateral por sentencia, fraccionamiento de causa, y a la reclamación, su inexistencia y parte indispensable. Respecto a sus planteamientos traídos en apelación, Jian Chang Wu únicamente mencionó que "[l]a aquí demandada no tiene relación jurídica alguna con la parte demandante.", y que "[e]n el presente caso la relación jurídica de la parte Demandante era con un tercero a quien le compró la propiedad,

que no está presente en este caso.". Según Jian Chang Wu, a este Tribunal le correspondía determinar si, en derecho, le era responsable a Flor de Mayo. Específicamente, "[s]i la presentación de la demanda constituye cosa juzgada, impedimento colateral por sentencia o fraccionamiento de causas. Si se ha causado daños a la parte demandante. Si la demandante dejó de recibir ganancias e ingresos y si la demandante ha tenido pérdidas.". Además, Jian Chang Wu agregó que a este Foro le correspondía determinar "... si hubo relación jurídica entre las partes de forma y manera que la parte demandada le responda a la demandante. Máxime aquí en que falta parte indispensable. ... La relación jurídica de la demandante era en todo caso con quien le vendió la propiedad y no con la aquí compareciente. ...".

Nada en el recurso apelativo de Jian Chang Wu nos coloca en posición de intervenir con la *Sentencia* apelada. Dicha parte no presentó prueba, argumentación o razonamiento alguno de forma tal que estableciera la procedencia y méritos, en derecho, de sus planteamientos, y rebatiera la presunción de corrección del dictamen apelado. Además, no podemos obviar que quien recurre a un tribunal de mayor jerarquía para cuestionar la decisión de uno de menor jerarquía tiene la obligación de poner en posición al foro apelativo de aquilatar y justipreciar el error anotado. Solamente mediante un señalamiento de error y una discusión fundamentada, con referencia a los hechos y las fuentes de derecho en que se sustenta, podrá el foro apelativo estar en posición de atender los reclamos que se plantean. Véase, *Morán v. Martí*, 165 D.P.R. 356, 365 (2005); *Botz v. Halco Sales,*

Inc., 100 D.P.R. 965, 968 (1972). Jian Chang Wu no hizo lo propio, por lo que no intervendremos con la *Sentencia* aquí apelada.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos, en todos sus extremos, la *Sentencia* emitida, el 2 de julio de 2014, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones