

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS
PANEL VIII

CARIBBEAN CRAFTMATIC CONTOUR, INC. Demandante - Apelada		Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas
v.		Civil núm.: EPE2010-0178
HISPANIC AMERICAN COLLEGE Demandada – Apelante	KLAN201401807	Sobre: Desahucio y Cobro de Dinero
HISPANIC AMERICAN COLLEGE; RICHARD THOMPSON PARKER Demandante - Apelante	KLAN201401808	Civil núm.: EAC2010-0260
v.		Sobre: Incumplimiento de Contrato; Rescisión de Contrato; Dolo; Daños y Perjuicios
SAMUEL SANTOS VEGA; CARIBBEAN CRAFTMATIC CONTOUR, INC. Demandada – Apelada		

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Varona Méndez, la Juez Gómez Córdova, la Juez Vicenty Nazario

Varona Méndez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de abril de 2015.

Comparece ante nosotros Hispanic American College, Inc., y nos solicita que revisemos una sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, el 30 de septiembre de 2014, notificada el 7 de octubre siguiente. En la mencionada sentencia, el foro primario declaró Ha Lugar la demanda en cobro de dinero en el caso EPE2010-0178 presentada por Caribbean Craftmatic Contour, Inc. en contra de Hispanic American College, Inc., y No Ha Lugar a la reconversión hecha por Hispanic American College, Inc. Además, el foro primario declaró No Ha Lugar la demanda por incumplimiento de contrato y daños y perjuicios en el caso

EPE2010-00260 presentada por Hispanic American College, Inc., en contra de Caribbean Craftmatic Contour, Inc.

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

I.

El 22 de abril de 2010, Hispanic American College, Inc. (en adelante Hispanic) y su presidente, el Sr. Richard Thompson Parker demandaron a Caribbean Craftmatic Contour, Inc. (en adelante Craftmatic) y a su presidente, Sr. Samuel Santos Vega, por incumplimiento de contrato y daños. Hispanic alegó en su demanda que un mes luego de firmar un contrato de arrendamiento por dos años con Craftmatic, el edificio objeto del arrendamiento se inundó y causó daños a libros, monitores y computadoras, entre otros materiales que se utilizaban como parte del negocio al que se dedicaba Hispanic, o sea, un colegio vocacional.

Al mes siguiente, el 20 de mayo de 2010, Craftmatic demandó a Hispanic en una acción de desahucio y cobro de dinero. Craftmatic alegó en la demanda que Hispanic había firmado un contrato de arrendamiento y que, por los anteriores 5 meses, había dejado de pagar el canon de arrendamiento acordado por ambas partes. Según Craftmatic, Hispanic había acumulado una deuda total de \$156,250.00. Hispanic presentó una reconvencción en este caso en la que alegó que Craftmatic le debía dinero en concepto de unos pagos que hizo Hispanic de energía eléctrica y otras utilidades. Tras varios trámites procesales, el Tribunal de Primera Instancia consolidó ambos casos y se procedió a ver el juicio en su fondo.

Los testimonios presentados son los mismos para ambos casos consolidados. Craftmatic presentó como testigos al Sr. Samuel Santos Vega, presidente de Craftmatic, al Sr. Luis Cruz

López, CPA de Craftmatic, el Sr. Eric Cruz Reyes, encargado de la planta física. A su vez, Hispanic presentó como testigos al Sr. Richard Thompson Parker, presidente de Hispanic, a la Sra. Johan Malavé López, directora administrativa, a la Sra. Carla Ortiz Hernández, recepcionista, al Sr. Carlos Suarez Colón, director de operaciones, y al Sr. Giuseppe Pandolfi de Rinaldis, director académico.

Craftmatic presentó al Sr. Samuel Santos Vega como su primer testigo. Durante su testimonio, se estipuló un contrato de arrendamiento sobre un bien inmueble localizado en la carretera 156 Km. 60.1 y que colinda con Las Catalinas Mall en Caguas, por el término de 2 años y prorrogable por 36 meses adicionales, en el cual Hispanic tendría que pagar un canon de arrendamiento de \$11,250.00 por el primer año y de \$11,562.00 durante el segundo año. Se presentó una declaración jurada del Sr. Santos en la cual explicaba que Hispanic, el arrendador del edificio, debía unas rentas atrasadas sobre el edificio de Craftmatic. Craftmatic presentó una carta que la aseguradora MAPFRE le envió a Hispanic, con copia a Craftmatic, indicando que intentó comunicarse con Hispanic para que esta les enviara una lista de unos daños que ocurrieron como resultado de unas filtraciones, pero que nadie lo había hecho todavía. Además, se le preguntó al Sr. Santos sobre ciertas cláusulas del contrato de arrendamiento, en específico las Secciones 12 y 16 que disponen:

12. BUILDING PREPARATION AND IMPROVEMENTS BY LESSEE: The LESSEE hereby accepts property "AS IS" conditions, including all existing offices, fixtures, equipment, etcetera. LESSEE will acknowledge having inspected the premises and found the property in acceptable for its intended use.

(a) LESSEE at his own cost and expense shall do all the necessary repairs and improvements necessary for the establishment of a Technical College and offices.

...

16. CASUALTY INSURANCE: LESSEE will be obligated at its sole expense to insure any furniture, equipment, machinery, goods or supplies not covered by this lease, which LESSEE may bring or obtain upon the leased premises, or any additional improvements, which LESSEE may construct on the premises.

Durante el contrainterrogatorio, el Sr. Santos testificó que fue a visitar el edificio luego del problema de la filtración y que observó varios zafacones con agua. Además, testificó que Craftmatic tenía una deuda con el I.R.S. de alrededor de 80 a 100 mil dólares.

El Sr. Cruz López fue la próxima persona en testificar. Durante su testimonio, este presentó un informe con el cómputo de la deuda por los cánones de arrendamiento más los cargos por servicio que se acordaron en el contrato. Según atestó, el total adeudado por Hispanic era de \$149,375.00 en concepto de los cánones de arrendamiento y \$353,943.16 en concepto de los cargos por servicios, para un total de \$503,318.16. En el contrainterrogatorio, se le preguntó al testigo sobre si el cargo por servicio era en realidad un interés compuesto o un interés usurero. Al final del juicio, se presentó nuevamente como testigo al Sr. Santos, para poner al día el informe presentado. Este aclaró que se adeudaban cánones correspondientes a 13 meses para una cantidad de \$711,469.85. La autenticidad y admisibilidad del documento enmendado fueron estipuladas por las partes.

Por su parte, el Sr. Eric Cruz Reyes testificó que Hispanic causó un aumento en el consumo de la electricidad porque utilizaba cierta maquinaria que gastaba electricidad. Según el Sr. Cruz, este aumento causó un retraso en el pago de la electricidad. Declaró además, que cuando se conversó con el Sr. Pandolfi para poner la cuenta a nombre de Hispanic en la Autoridad de Energía Eléctrica (en adelante "AEE"), este nunca apareció. Además de

esto, reiteró que Craftmatic hizo dos reparaciones al techo. En el contrainterrogatorio, el Sr. Cruz Reyes mencionó que nunca vio agua cayendo del techo.

Hispanic presentó como su primer testigo al Sr. Richard Thompson Parker. Durante su testimonio, mencionó que antes de firmar el contrato de arrendamiento fueron 2 veces a ver el edificio y que durante una de las visitas, se fijó en manchas marrones y preguntó que si había problemas con el techo y que cuando preguntó por las demás cosas del edificio, se le dijo que el edificio estaba en perfectas condiciones. En cuanto a las filtraciones, el Sr. Thompson expresó que estas no eran filtraciones, sino chorros de agua cayendo del techo. Luego de que ocurrieran las inundaciones, se hizo una lista de todos los daños, que ascendía a alrededor de \$30,000 y que el Sr. Pandolfi se la entregó al Sr. Santos. El Sr. Thomson testificó que vio a dos empleados de Craftmatic subir al techo a hacer arreglos luego de la primera inundación. Atestó, además, que Hispanic comenzó a hacer una búsqueda de potenciales lugares en los cuales mudar el colegio, pero que requerían el permiso del "*General Council of Education*" y del "*Accreditation Commission*". Según el Sr. Thompson, los problemas con el techo causaron una merma de estudiantes. También mencionó que Hispanic tuvo que pagar \$4,000 en reparaciones del techo, \$3,000 en una inundación de aguas negras y una deuda en la AEE para que no les cortaran la electricidad. A preguntas del contrainterrogatorio, el Sr. Thompson dijo que no vio ningún charco de agua cuando fue a visitar el edificio antes de contratar; que se negociaron las disposiciones del contrato antes de firmarlo; y que se acordó que Hispanic se encargaría de las utilidades. Indicó además, que nunca obtuvieron el seguro de propiedad personal ya que la cláusula no era obligatoria. Según expresó, por

todas esas razones Hispanic dejó de pagar el canon de arrendamiento.

Luego del Sr. Thompson, la Sra. Johan Malavé López testificó que el edificio se inundó para agosto o septiembre de 2009 y que cuando se inundó el edificio, ella llegó y vio el piso lleno de agua y los paneles acústicos manchados. Durante estos eventos, se tuvieron que mover a los estudiantes de los salones ya que no se podía dar clases en estos. Nunca vio el inventario que se preparó de los daños, pero observó los daños que ocurrieron en el laboratorio de computadoras y el equipo de pedicura. Mencionó que hubo más de 2 inundaciones y que cuando ocurrían, utilizaban zafacones para recoger los chorros de agua. El procedimiento para mudarse del edificio era uno extenso. Finalmente, mencionó que no recordaba la cantidad exacta de estudiantes que se fueron de la institución luego de las inundaciones. Durante el contrainterrogatorio, la Sra. Malavé López mencionó que el día de la inundación se dieron clases y que en ningún momento se suspendieron las clases por las inundaciones.

La Sra. Carla Ortiz Hernández y el Sr. Carlos Suarez Colón se presentaron como testigos de refutación del testimonio del Sr. Eric Cruz Reyes. La Sra. Ortiz Hernández testificó que era mucha agua la que caía del techo del local arrendado y que por lo tanto necesitaron zafacones para aguantar el agua y que se inundó el edificio unas 7 veces. El Sr. Suárez Colón testificó que fue a la AEE y que las personas de Craftmatic nunca llegaron; que se cayeron varios plafones del techo; que fueron más de 2 inundaciones y que durante las inundaciones se veían chorros de agua caer del techo.

Finalmente, se presentó el testimonio del Sr. Giuseppe Pandolfi de Rinaldis, quien testificó que Craftmatic redactó el contrato de arrendamiento. Según su testimonio, las inundaciones

fueron causadas por grietas en el techo. Se presentaron varias fotos como evidencia de algunos de los daños que ocurrieron durante las inundaciones. Además, testificó que hizo un inventario de los daños causados por las inundaciones y que el inventario se sometió eventualmente a MAPFRE pero esta denegó la cubierta. Fue a la AEE y pagó la deuda por el atraso en la electricidad y siempre pagó la parte de energía eléctrica correspondiente a Hispanic. Explicó que hubo una merma en la matrícula. Durante el contrainterrogatorio, testificó que todos los cursos se completaron; que solo se pueden ver cuatro zafacones en las fotos; que fue dos veces a ver el edificio antes de contratar y que no vio filtraciones ni el piso mojado; indicó que no recibió una carta de MAPFRE; y que no se suspendieron las clases en ningún momento.

Evaluada la prueba, el Tribunal de Primera Instancia determinó que Hispanic entró en posesión del edificio el 22 de junio de 2009 para llevar a cabo los arreglos necesarios para condicionar el edificio al uso que Hispanic pretendía darle. No fue sino hasta el 1 de agosto de 2009, que comenzó el término del arrendamiento. Este contrato también incluía una opción de compra a un precio de \$5,500,000.00 a ser ejercitada por Hispanic antes del fin del primer término de 2 años. El Tribunal de Instancia concluyó que durante los meses de noviembre y diciembre de 2009 ocurrieron unas lluvias intensas que causaron que se filtrara agua por el techo del edificio. El agua que se filtró a través del techo arruinó equipo electrónico, libros de estudio, entre otros materiales que se utilizaban para los cursos que ofrece Hispanic. Luego de la primera inundación, Hispanic procedió a informarle a Craftmatic sobre lo ocurrido. Como resultado del acercamiento de Hispanic, Craftmatic contrató a Comerío Roofing para hacer un sellado al techo. Luego de la segunda inundación,

Craftmatic contrató al Ingeniero Antonio Vázquez para hacer unas reparaciones al sistema de desagüe del techo.

Al terminar las reparaciones al desagüe, Hispanic entendía que hacían falta otras reparaciones al techo. No obstante, Craftmatic consideraba que con las últimas reparaciones era suficiente. Hispanic decidió que no iba a continuar pagando el canon de arrendamiento ya que, según razonó, Craftmatic no cumplió con su parte del contrato; en específico, la cláusula 9 del contrato de arrendamiento que dispone que el arrendador se encargará de cualquier arreglo al edificio que exceda los \$500.00.

A pesar de las conclusiones a las que arribó, el Tribunal de Primera Instancia determinó que de la prueba surgió que Hispanic se mantuvo utilizando el edificio de Craftmatic para operar la escuela vocacional veinte meses adicionales, hasta que se mudó para el mes de septiembre de 2011. Durante este tiempo, las clases se continuaron ofreciendo aunque con algunas alteraciones y estas en ningún momento se cancelaron o se atrasaron de manera tal que afectara a los estudiantes.

Durante el proceso, Hispanic presentó una reclamación ante MAPFRE, aseguradora de ambas partes. MAPFRE le informó a Hispanic, mediante carta del 17 de febrero de 2010, que había procedido a desactivar la reclamación por falta de interés, ya que Hispanic no presentó un estimado del valor y las facturas de los equipos que sufrieron daños. Eventualmente, tras conversaciones entre MAPFRE y Hispanic, se activó nuevamente la reclamación. MAPFRE denegó la cubierta.

El Tribunal de Primera Instancia desestimó la primera demanda presentada por Hispanic por incumplimiento de contrato, caso EPE2010-0260. Condenó a Hispanic a pagar la suma de \$711,469.85 por cánones de arrendamiento de adeudados, más un cargo por servicio de 5% mensual sobre cualquier partida

adeudada por Hispanic. De otra parte, en el caso EPE2010-0178, el foro primario desestimó la reconvención que presentó Hispanic para reclamar por pagos de las utilidades. La sentencia fue debidamente notificada el 7 de octubre de 2014. Hispanic presentó una moción de reconsideración y una solicitud de determinaciones de hechos y conclusiones de derecho adicionales, las que fueron declaradas No Ha Lugar.

Inconforme, Hispanic presentó los recursos de apelación de los casos KLAN20141807 y KLAN20141808 que atendemos. Ambos recursos fueron consolidados por este Tribunal el 18 de noviembre de 2014.

Mediante los recursos presentados, Hispanic sostuvo que el Tribunal de Primera Instancia incidió en su análisis del contrato de arrendamiento entre Hispanic y Craftmatic; al concluir que Hispanic tiene que pagar 13 meses de canon de arrendamiento cuando la solicitud de la demanda de Craftmatic era de 5 meses; y al no aplicar la doctrina de “*exceptio non adimpleti contractus*” mejor conocida como la excepción del contrato no cumplido. Ante ello, nos solicita que revoquemos las sentencias apeladas.

II.

A- *Teoría general de los contratos y la defensa del contrato incumplido*

Nuestro Código Civil regula las materias de obligaciones y contratos. (31 L.P.R.A. secs. 2991 *et seq.*). Según establece el Artículo 1041, todas las obligaciones consisten en dar, hacer o no hacer alguna cosa. (31 L.P.R.A. sec. 2991). Una de las formas en que nacen las obligaciones es a través de los contratos. (31 L.P.R.A. sec. 2992). Se ha reconocido reiteradamente que en Puerto Rico aplica el principio de la libertad de contratación. *Guadalupe Solís v. González Durieux*, 172 D.P.R. 676, 683 (2007); *Álvarez de Choudens v. Rivera*, 165 D.P.R. 1, 17 (2005); *Arthur Young & Co. v.*

Vega III, 136 D.P.R. 157, 169 (1994). De acuerdo con este pilar, *las partes contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente*, siempre que éstas no sean contrarias a la ley, a la moral o al orden público. (31 L.P.R.A. sec. 3372). (Énfasis suplido). *Álvarez de Choudens v. Rivera, supra*, pág. 18. Esto posibilita que las partes puedan contratar cuando quieran, como quieran y con quien quieran. José Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil: Doctrina General del Contrato*, 3ra ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1988, T. II, Vol. I, pág. 5.

Existen diferentes clases de obligaciones por razón de vínculo. Entre ellas encontramos las unilaterales y las bilaterales. En las obligaciones unilaterales solamente una de las partes está obligada. Por el contrario, en las bilaterales nacen dos obligaciones recíprocas, una de cada parte contratante. José Ramón Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones, Curso de Derecho Civil*, 2da ed., revisada, aumentada y puesta al día por Migdalia Fraticelli Torres, Facultad de Derecho, Universidad Interamericana de Puerto Rico, 1997, pág. 58.

Las obligaciones bilaterales tienen cinco efectos:

1. Exigen el necesario cumplimiento simultáneo de las prestaciones.
2. *Provocan la retención o abstención recíproca del cumplimiento mientras el otro obligado no cumpla la prestación que le corresponde.*
3. Hacen nacer la facultad de pedir la resolución del contrato.
4. Tienen la facultad de pedir el cumplimiento específico o la correspondiente indemnización en daños y perjuicios cuando no se ha recibido el pago correspondiente de la otra parte pero se ha cumplido la propia o hay ánimo de cumplirla.
5. Las partes pueden pactar la resolución automática del contrato sin necesidad de pronunciamiento judicial. Vélez Torres, *supra*. Pág. 61. (Énfasis suplido).

En ese sentido, el Art. 1077 del Código Civil reconoce como implícita la facultad de resolver las obligaciones bilaterales recíprocas si uno de los obligados no cumple con lo que le incumbe. (31 L.P.R.A. sec. 3052). Es decir, ante el incumplimiento de una obligación bilateral, esta disposición estatutaria establece una condición resolutoria que opera *ex proprio vigore*. *Álvarez de Choudens v. Rivera, supra*, pág. 20. El precitado Artículo dispone además que el perjudicado podrá exigir el cumplimiento específico de la obligación o la resolución del contrato y, en ambas instancias el resarcimiento de los daños y el abono de los intereses. Igualmente, podrá reclamar la resolución del contrato aun cuando hubiese optado por el cumplimiento si este resulta imposible. (31 L.P.R.A. sec. 3052). Ahora bien, solamente procede la resolución del contrato *cuando el cumplimiento parcial o defectuoso de una parte implique que la finalidad del contrato se vea frustrada*. *Álvarez de Choudens v. Rivera, supra*.

Así pues, la doctrina del contrato incumplido o *exceptio non adimpleti contractus* opera como excepción a la regla general sobre cumplimiento contractual y aplica en el caso en que una de las partes haya cumplido su obligación de forma parcial o defectuosa, sin ajustarse a lo que disponía o exigía el vínculo obligatorio. *Álvarez de Choudens v. Rivera, supra*, pág. 21. Esta excepción es una defensa que está disponible al demandado y es oponible al demandante que pretende exigir el cumplimiento de una obligación a pesar de que él ha incumplido de manera parcial o defectuosa su prestación. *Álvarez de Choudens v. Rivera, supra*. Expresó nuestro Tribunal Supremo que “[e]l efecto o consecuencia primordial de la aplicación de la excepción es que el demandado no estará obligado a cumplir con su parte hasta tanto el demandante cumpla con su prestación totalmente o libre de defectos.” *Id.* De modo tal que, si la causa del incumplimiento

parcial o defectuoso se debe a la conducta del demandado, es obvio que éste no puede invocar la excepción. Asimismo, si el demandado admite la contraprestación sin reserva ni protesta pudiendo demostrar sus defectos, tampoco puede invocar la excepción ya que iría en contra de sus propios actos. En este último supuesto, le corresponde al tribunal hacer una disminución proporcional del precio tomando en cuenta el defecto en la prestación. *Id.*, pág. 22. Además, en aquellos casos en que la aplicación de la excepción resulte contraria al principio de la buena fe contractual, el demandado tampoco podrá invocar la defensa y procede una reducción en el importe de lo no realizado en atención a lo llevado a cabo defectuosamente. *Id.*, pág. 23.

B- *Interpretación de contratos*

Es norma firmemente establecida en nuestra jurisdicción que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, por lo que desde el momento de su perfeccionamiento cada contratante se obliga, “no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”. Art. 1210 del Código Civil de Puerto Rico, (31 L.P.R.A. sec. 3375). Es por ello que existe un contrato desde que una o varias personas consienten en obligarse a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil de Puerto Rico, (31 L.P.R.A. sec. 3371).

El consentimiento de los contratantes se manifiesta por el concurso de la oferta y la aceptación sobre la cosa y la causa que constituirán el acuerdo. Art. 1214 del Código Civil de Puerto Rico, (31 L.P.R.A. sec. 3401). Consecuentemente, “[l]os contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones

esenciales para su validez”. Art. 1230 del Código Civil de Puerto Rico, (31 L.P.R.A. sec. 3451).

El pilar de la interpretación contractual recae, indiscutiblemente, en la verdadera y común intención de las partes. *Merle v. West Bend Co.*, 97 D.P.R. 403, 409–410 (1969). Para determinar dicha intención es necesario recurrir a las normas de hermenéutica contractual contenidas en los artículos 1233 al 1241 del Código Civil de Puerto Rico, (31 L.P.R.A. secs. 3471–3479). El artículo 1233 del Código Civil dispone que cuando “los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas”. Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico, (31 L.P.R.A. sec. 3471). Dicho análisis comienza y termina con los términos del contrato, siempre que éstos sean claros y no dejen duda sobre la susodicha intención. *Municipio de Mayagüez v. Lebrón h/n/c/ Lebrón & Associates*, 167 D.P .R. 713 (2006). Por su parte, el Artículo 1235 dispone que “cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre que los interesados se propusieron contratar”. (31 L.P.R.A. sec. 3473). Cónsono con lo anterior, precisa establecer que la interpretación de un contrato supone concertar su contenido con la intención de los contratantes. *Merle v. West Bend Co.*, *supra*, págs. 410–411. Además, en materia de interpretación de contratos, el Código Civil de Puerto Rico dispone en su artículo 1240 que cuando se trata de una cláusula obscura en un contrato, se debe interpretar a favor de la persona que ocasionó la obscuridad. (31 L.P.R.A. sec. 3478).

C- *Cláusula Penal*

A pesar de que nuestro Código Civil no provee una definición específica del término, de acuerdo con la jurisprudencia y la doctrina aplicable la cláusula penal es una “convención accesoria a

una obligación principal mediante la cual se promete realizar una prestación, generalmente pecuniaria para el caso de que una de las partes no cumpla o cumpla mal o irregularmente lo prometido”. (Citas omitidas). *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 D.P.R. 169, 175 (2011).

Así pues, en nuestro ordenamiento jurídico se reconocen las obligaciones con Cláusula Penal. *R.C. Leasing Corp. v. Williams Int. Ltd.*, 103 D.P.R. 163 (1974). Dispone el Artículo 1106 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3131, que en “las obligaciones con cláusula penal, la pena sustituirá a la indemnización de daños y al abono de intereses en caso de falta de cumplimiento, si otra cosa no se hubiere pactado”. (Énfasis nuestro). Véase además, *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, *supra*; *Levitt & Sons of P.R., Inc. v. D.A.C.O.*, 105 D.P.R. 184 (1976). En otras palabras, la Cláusula Penal constituye la totalidad de los daños y perjuicios pactados.

La doctrina ha definido esta figura jurídica como una “estipulación de carácter accesorio, establecida en un contrato, con la finalidad de asegurar el cumplimiento de la obligación principal, en virtud de la que el deudor de la prestación que se trata de garantizar viene obligado a pagar por lo general determinada cantidad de dinero”. *Levitt & Sons of P.R., Inc. v. D.A.C.O.*, *supra*.

Los propósitos fundamentales de una *cláusula penal* en un contrato son los siguientes: (1) la de asegurar el cumplimiento de una obligación principal; y (2) la de evaluar por anticipado los perjuicios que habría de ocasionar al acreedor en incumplimiento inadecuado de la obligación. También, la *cláusula penal* “[t]iene una función punitiva de violación del deber jurídico que da a la cláusula su otro nombre de ‘pena convencional’ y que, rebasando el motivo de lucro en la obligación ordinaria, introduce un elemento de coerción y amenaza que apremia al deudor al

cumplimiento”. *Jack's Beach Resort, Inc. v. Cía. Turismo*, 112 D.P.R. 344, 349 (1982). No es importante que la cláusula penal se denomine como tal, lo importante es ver su funcionalidad, en específico: 1) “su capacidad para anticipar daños sin tener que probarlos posteriormente en caso de incumplimiento y 2) sus propósitos coercitivos y punitivos para evitar el incumplimiento”. *Cooperativa de Ahorro y Crédito Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 D.P.R. 169, 173-174 (2011).

Así pues, la existencia de una cláusula penal se determina por el efecto que ella tiene sobre el contrato y no por el lenguaje utilizado al estipularla. Lo que importa es que esa cláusula cumpla una función disuasiva del incumplimiento, pues su rigor u onerosidad deben compeler al cumplimiento de lo pactado, de modo que el fin último del contrato no quede al arbitrio de la parte que decide no acatar lo convenido. De ahí que el Tribunal Supremo también destaque la función coercitiva de la cláusula como criterio esencial para su aplicación. Véase *Levitt & Sons of P. R. Inc. v. DACO, supra*; *R.C. Leasing Corp. v. Williams Int. Ltd., supra*; Vélez Torres.

De otro lado, el Art. 1808 del Código Civil, (31 L.P.R.A. sec. 3133), dispone que cuando “la obligación principal hubiera sido en parte o irregularmente cumplida por el deudor”, el tribunal o el juez tiene la facultad de modificar equitativamente la pena. Este Artículo se entiende que es un “remedio en equidad contra el rigor o la excesiva onerosidad de la cláusula penal”. *Jack's Beach Resort, Inc. v. Cía. Turismo, supra*, pág. 350. Es importante recordar que los tribunales deben utilizar su facultad moderadora “sólo con gran cautela y justificación, pues la acción de limitar la autonomía de la voluntad de los contratantes debe ejercerse únicamente en circunstancias extraordinarias”. *Cooperativa de Ahorro y Crédito*

Sabaneña v. Casiano Rivera, supra, pág. 176; *Jack's Beach Resort, Inc. v. Cía. Turismo, supra*, pág. 350.

D- *Principio de publicidad registral*

En controversias de derecho registral inmobiliario, se han identificado varios principios que surgen de la Ley Hipotecaria de 1979, (30 L.P.R.A. secs. 2001 *et seq.*). Estos principios “son categorías conceptuales elaboradas por la doctrina para identificar los caracteres o rasgos básicos que tiene un sistema registral”. Luis Rafael Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, 3era ed., Jurídica Editores, pág. 37 (2012) Entre estos principios, en el Art. 23 de la Ley Hipotecaria se encuentra lo que se conoce como la publicidad registral o la fe pública registral. A saber, el Art. 23 dispone que “[e]l Registro es público para quienes tengan el interés en averiguar el estado jurídico de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos”. (30 L.P.R.A. sec. 2101). Este principio descansa en la presunción de que lo que está contenido en el Registro lo conocen todas las personas y por lo tanto, no se puede invocar ignorancia sobre lo contenido en él.

El Código Civil, en su Art. 1372, dispone que cuando existe un gravamen no aparente sobre la finca, sin que este se mencione en la escritura, se podrá pedir la rescisión del contrato o la indemnización. (31 L.P.R.A. sec. 3840). Este artículo presupone que existe ignorancia sobre el gravamen y que si la persona hubiera tenido conocimiento del gravamen anterior al contrato, hubiera decidido no contratar. Se entiende que la persona que contrató, no puede invocar error ni ignorancia “desde el momento en que hay un Registro público, cuyo principal objetivo es precisamente ese, el evitar todo motivo de error en las transacciones”. J. M. Manresa, *Comentarios al Código Civil Español*, 6ta ed., Madrid, Ed. Reus, 1969, T. 10, Vol. I, págs. 328-329; *García v. Durand*, 114 D.P.R. 440, 444-445 (1983).

E- *Enmiendas a la demanda*

Las Reglas de Procedimiento Civil de Puerto Rico disponen dos maneras para enmendar las alegaciones de una demanda: la primera es la forma expresa o formal y la segunda es la tácita. Rafael Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., LexisNexis de Puerto Rico, Inc., 2010, págs. 257-259.

La Regla 13.1 de Procedimiento Civil dispone que para que se pueda enmendar de forma expresa, se tiene que hacer de manera unilateral: 1) antes de que se notifique alegación responsive o si la alegación no permite alegación responsive, antes de que se señale a juicio el pleito; 2) dentro de los veinte (20) días de que se notificó su alegación. En el caso de que hayan pasado los veinte (20) días o se señaló para juicio el pleito, las partes pueden enmendar sus alegaciones solo mediante el permiso del Tribunal o por medio del consentimiento por escrito de la parte contraria. (31 L.P.R.A. Ap. V).

En cambio, la enmienda tácita, según la Regla 13.2 de Procedimiento Civil (31 L.P.R.A. Ap. V), ocurre cuando “con el consentimiento expreso o implícito de las partes se someten a juicio cuestiones no suscitadas en las alegaciones”. Hernández Colón, *op. cit.*, pág. 258. La Regla 13.2 dispone que si durante el juicio, la evidencia presentada que enmienda las alegaciones se objeta por ser ajena a las cuestiones suscitadas en las alegaciones:

[E]l Tribunal podrá permitir las enmiendas, siempre que con ello se facilite la presentación del caso y la parte que presenta la enmienda demuestre justa causa por la cual no pudo presentar la enmienda en el momento oportuno del proceso y que la admisión de tal prueba no perjudicará la reclamación o defensa de la otra parte.

Sin embargo, las Reglas de Procedimiento Civil no permiten que las sentencias en los casos en que una de las partes se encuentra en rebeldía sean distintas en naturaleza o cuantía a lo

que se pidió en la demanda. Regla 42.4 de Procedimiento Civil (31 L.P.R.A. Ap. V).

Cabe destacar además, que el Tribunal Supremo ha reiterado varias veces que las sentencias deben conceder aquel remedio a la que la parte tenga derecho, aunque no se haya solicitado el remedio en las alegaciones. *Ortiz Rivera v. P.R. Tel. Co.*, 162 D.P.R. 715, 723 (2004); *Soto López v. Colón Méndez*, 143 D.P.R. 282, 291 (1997).

III.

En el recurso KLAN20141808, Hispanic plantea que el Tribunal de Primera Instancia erró al analizar e interpretar el contrato de arrendamiento entre las partes; al apreciar la prueba y sentenciarle a pagar trece meses de cánones de arrendamiento, pese a que en la demanda solo se reclamaron cinco y al no aplicar la doctrina del contrato incumplido. Asimismo, en el recurso KLAN20141087 señaló que el foro primario erró al analizar el contrato de arrendamiento entre las partes y al no aplicar la doctrina del *exemptio non adimpleti contractus*. Así pues, atenderemos cada uno de los señalamiento de error y en particular, discutiremos en conjunto los señalamientos en torno a la aplicación de la doctrina del contrato no cumplido y sobre la interpretación del contrato.

En su primer señalamiento, la apelante Hispanic alega que el erró el foro primario en cuanto al análisis e interpretación del contrato de arrendamiento entre las partes. Veamos.

Según la prueba desfilada y estipulada, Hispanic y Craftmatic, a través de sus respectivos presidentes, firmaron un contrato de arrendamiento que fue redactado por Craftmatic luego de unas negociaciones. Hispanic sostiene que el tribunal primario no tomó en consideración la norma vigente en interpretación de

contratos que dispone que los tribunales deben interpretar las cláusulas de los contratos a favor de la parte que no las redactó.

La norma general de interpretación de contratos expresada en el artículo 1233 del Código Civil, *supra*, requiere que cuando los términos del contrato estén claros, la interpretación se atenga al sentido literal de sus cláusulas. Asimismo, el artículo 1240 del Código Civil, *supra*, dispone que cuando se trate de una cláusula oscura, el tribunal debe interpretarla favoreciendo a la parte que no creó la oscuridad. Hispanic, sin embargo, no identifica cuales cláusulas entiende que son oscuras, por lo que no se puede aplicar la norma del artículo 1240. Más aún, luego de una lectura del contrato de arrendamiento, nuestra conclusión es que los términos expuestos en el contrato son claros, por lo que no incurrió en error el foro primario al ceñirse a sus términos.

Alega Hispanic que la validez del contrato está en controversia y argumenta que un estudio de título que se realizó sobre la finca en donde se encuentra el inmueble objeto del alquiler demostró que antes de la fecha de contratación, existían varios gravámenes o embargos anotados en el Registro de la Propiedad y que estos gravámenes nunca se le informaron durante las negociaciones. Sostiene que, por tanto, Craftmatic actuó con dolo.

Su argumento no nos persuade. Como surge de nuestra exposición doctrinal, aquello que se encuentra debidamente inscrito en el Registro, se presume que es de conocimiento general, según el principio de publicidad registral que surge del artículo 23 de la Ley Hipotecaria, *supra*. La razón de ser del Registro es evitar los errores en las transacciones de bienes inmuebles. Era el deber de Hispanic, si interesaba eventualmente comprar el inmueble, verificar el Registro de la Propiedad para cerciorarse de cualquier gravamen sobre el inmueble que pudiera tener algún efecto sobre

la opción de compra. Una anotación de embargo, al igual que una hipoteca, no impiden la compraventa del bien afectado, por lo que el dueño de un bien inmueble gravado con una hipoteca o con un embargo, tiene derecho a disponer del bien como desee. Cuando Hispanic y Craftmatic contrataron, Hispanic tenía el deber mínimo de verificar el Registro para ver los gravámenes que recaían sobre el bien en cuestión. No lo hizo, a pesar de que la información constaba en el Registro de la Propiedad. Por ende, en virtud del principio de publicidad registral, Hispanic conocía de todos los gravámenes, por lo que no puede alegar ignorancia como fundamento para la falta de validez del contrato.

De otra parte, Hispanic sostiene que el cargo por servicio que se le aplicó a los cánones de arrendamiento constituyen intereses usureros, los cuales son ilegales.

Hemos evaluado detenidamente la cláusula del contrato en la que se acordaron los llamados “*service charges*” y concluimos que esta no impuso un interés usurero, sino que se trata de una cláusula penal. Una cláusula penal debe cumplir con dos requisitos importantes: en primer lugar, debe constituir una manera de evitar el incumplimiento con el contrato; además, el perjuicio que va a recaer sobre la persona que incumple debe poder ser evaluado anticipadamente.

En el caso ante nuestra consideración, el llamado “*service charge*”¹ se aplica en el momento en el que el arrendatario deja de pagar el canon de arrendamiento y se le aplica un cinco por ciento a cualquier cantidad que se adeude en ese momento. Además, el canon de arrendamiento es un número exacto y lo que hay que

¹ Contrato de Arrendamiento entre Hispanic American College, Inc. y Caribbean Craftmatic Contour, Inc., Cláusula 3(e): “*Other remedies for nonpayment notwithstanding, if the monthly rental payment is not received by LESSOR on or before the fifth (5th) day of the month for which rent is due, a service charge of five percent (5%) per month of all past due amounts owed on such date shall become due and payable in addition to the regular rent owed under this lease.*”

hacer es aplicarle el 5% a la cantidad que el arrendatario adeuda en ese momento.

No hay duda de que el texto de la cláusula que estableció los *service charges* configuró una cláusula penal para el caso en que Hispanic incumpliera con la obligación principal de pagar los cánones de arrendamiento. De ahí que dicha cláusula, pactada por ambas partes, es una cláusula penal que estableció las únicas consecuencias económicas que podían derivarse del cumplimiento del contrato por Hispanic. Concluimos que esta cumple con todos los requisitos de una cláusula penal y es una cláusula válida y vinculante del contrato.

De otra parte, Hispanic señala que el Tribunal de Primera Instancia le condenó a pagar trece (13) meses por razón de cánones de arrendamiento, cuando en la demanda solo se reclamó por una deuda de cinco (5) meses de cánones de arrendamiento. La parte apelante alega que durante el juicio, cuando se intentó enmendar las alegaciones en cuanto a la cantidad de meses que se debían, se objetó oportunamente.

De la transcripción del caso surge que el testigo de Craftmatic, Luis Cruz López, presentó originalmente un informe de deuda con los cálculos necesarios para llegar a la cantidad adeudada que surgía de las alegaciones de la demanda, que eran cinco (5) meses. Al final del juicio, se presentó nuevamente al testigo Cruz López para traer una enmienda al informe de deuda, de la cual surgía que Hispanic le debía a Craftmatic el equivalente a trece (13) meses de cánones de arrendamiento para un total de \$149,375.00. Hispanic estipuló la autenticidad y la admisibilidad del informe de deuda enmendado, mas no su veracidad.²

El foro primario utilizó el informe enmendado y llegó a la determinación de que Hispanic le debía a Craftmatic los trece (13)

² Transcripción de la vista en su fondo, págs. 1216-1219.

meses que surgían de este. Como mencionamos anteriormente, las partes tienen derecho a enmendar las alegaciones hechas por medio de varias formas que disponen las Reglas de Procedimiento Civil, *supra*. La Regla 13.2, *supra*, dispone que una parte, mediante la prueba presentada durante el juicio, puede enmendar las alegaciones si esta prueba no se objeta a tiempo. En el caso de que la prueba se objete y la objeción sea avalada por el tribunal, se deben cumplir varios otros requisitos enumerados anteriormente. En este caso particular, aunque Hispanic alega ante nos que objetó oportunamente, de la transcripción de los incidentes del juicio surge lo contrario, pues Hispanic estipuló la admisibilidad de la prueba y quedó en las manos del juez sentenciador, el aquilatar la prueba presentada. Por tanto, concluimos que la prueba presentada tuvo el efecto de enmendar las alegaciones, por lo que no erró el foro primario al ordenar el pago de cánones arrendados correspondientes a trece meses.

Hispanic sostiene además, que el tribunal apelado no aplicó la doctrina de *exemptio non adimpleti contractus*, o también conocida como la doctrina del contrato no cumplido. Dicha doctrina puede ser invocada si se cumplen los siguientes requisitos, a saber: 1) que se trate de un contrato bilateral; 2) una de las partes obligadas de cumplir con el contrato no cumplió con su parte; 3) la finalidad del contrato se ve frustrada.

Ciertamente, la controversia en este caso gira en torno a un contrato de arrendamiento, que es una obligación bilateral en la que una parte pone a la otra en posesión de un bien inmueble mientras que la parte que goza de la posesión del bien está obligada a pagar un canon de arrendamiento. En el caso del arrendatario, su obligación es la de pagar el canon de arrendamiento de la forma y el modo que fue establecido por las partes.

Hispanic dejó de pagar el canon de arrendamiento mientras se encontraba utilizando el edificio. Según alega, su incumplimiento se debió a que Craftmatic no cumplió con su obligación de reparar el techo del edificio.

La prueba presentada en el caso demuestra que Craftmatic contrató a Comerío Roofing para hacerle arreglos al techo luego de la primera filtración y luego contrató al Ing. Antonio Vázquez para reparar el techo nuevamente. Surge además de la prueba desfilada que Hispanic arrendó el edificio con el fin de operarlo como una escuela vocacional. Dicha actividad no se vio afectada ya que nunca se suspendieron las clases y todas las personas que terminaron sus estudios se graduaron. Además de esto, Hispanic continuó en el edificio operando la escuela por 20 meses luego que dejó de pagar el canon de arrendamiento. Por lo tanto, la finalidad del contrato de arrendamiento no se vio frustrada y no aplica la doctrina del *exemptio non adimpleti contractus* en esta situación. De lo anteriormente expuesto podemos concluir que el apelante no podía levantar la defensa del contrato incumplido para justificar el incumplimiento de su obligación de pagar los cánones de arrendamiento acordados por las partes. El foro sentenciador fundamentó su determinación en toda la evidencia que tuvo ante sí y en función de la credibilidad que le merecieron los testigos. Ante la ausencia de clara demostración de perjuicio o error al aquilatar la prueba, no intervendremos con la apreciación de la prueba ni con la conclusión a la que llegó el foro primario, a base de esta. En síntesis, no hemos encontrado que el foro de Instancia haya actuado con pasión, perjuicio o error manifiesto alguno, por lo que le concedemos entera deferencia a las adjudicaciones que sobre la credibilidad dicho foro le haya rendido a los testimonios brindados. Al examinar los documentos que surgen del caso en autos, que incluyen la transcripción del juicio en su fondo, todas las

determinaciones de hechos están sostenidas por la prueba testifical y documental. Procede, por tanto, confirmar las sentencias apeladas.

En cuanto a la solicitud de la parte apelada sobre la imposición de costas y honorarios de abogado en apelación a Hispanic, se deniega la imposición de honorarios de abogado y se le refiere a la Regla 44.1(c) de Procedimiento Civil (31 L.P.R.A. Ap. V) en cuanto a las costas.

IV.

Por los fundamentos antes expuesto, se confirman las sentencias apeladas dictadas en los casos EPE2010-0178 y EPE2010-0178.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones