Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ - UTUADO
PANEL XI

JUAN ANÍBAL RIVERA GONZÁLEZ; VILMARIE REYES CÓRDOVA Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS Apelado v. ROBERTO LUIS ANGLERÓ ORTIZ; MAYRA DOMENECH RAMÍREZ Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS; COMPAÑÍA ADMINISTRADORA ABC; COMPAÑÍA DE SEGUROS XYZ; COMPAÑÍA DE SEGUROS PBM Apelante	KLAN201600862	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez Civil Núm.: I1CI201400916 Sobre: Nulidad de Contrato, Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, el Juez Rivera Colón y la Juez Nieves Figueroa

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 30 de septiembre de 2016.

Comparecen los Sres. Roberto Luis Angleró Ortiz, Mayra Domenech Ramírez y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos, en adelante los esposos Angleró-Domenech o los apelantes, y solicitan que revoquemos una *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez, en adelante TPI. Mediante la misma, se declaró ha lugar la demanda presentada por los Sres. Juan Aníbal Rivera González, Vilmarie Reyes Córdova y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos, en adelante los esposos Rivera-Reyes o los apelados, solo en cuanto a la recisión del contrato de arrendamiento, y se declaró No Ha Lugar la reconvención instada por los apelantes.

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

-I-

Según surge del expediente, los apelados presentaron una demanda de nulidad de contrato y daños y perjuicios contra los apelantes.

Estos a su vez presentaron su contestación a la demanda y reconvención en la que reclamaron $6,300 por concepto de cánones adeudados por los esposos Rivera-Reyes, más $10,000 por sufrimientos y angustias mentales para cada cónyuge demandado reconvencionista.[1]

En el acto del juicio las partes estipularon el contrato de arrendamiento suscrito el 1 de junio de 2014, varios impresos de los mensajes de textos cursados entre las partes y fotografías del apartamento. Los apelados, por su parte, presentaron el testimonio del codemandante, Sr. Juan Aníbal Rivera González y su hijo Juan Rivera Reyes. Por la parte apelante testificaron los esposos Angleró-Domenech y el Sr. Heriberto del Valle.

Luego de evaluar la prueba, el TPI dictó la *Sentencia* apelada. En está, consideró probados los siguientes hechos:

> 1. Los demandados-reconvinientes, Roberto Luis Angleró Ortiz y María Domenech Ramírez son los legítimos dueños del apartamento A-102 ubicado en Western Lake Village I, Barrio Algarrobo, Mayagüez, Puerto Rico (apartamento).
>
> 2. Mediante un contrato de arrendamiento suscrito el 1° de

[1] Exhibit III de la parte apelante, págs. 11-20.

junio de 2014, los demandados-reconvinientes cedieron en arrendamiento el apartamento antes indicado a favor de los demandantes para [que] fuera utilizado como residencia del hijo de los demandantes-reconvenidos, Juan Rivera Reyes, quien cursaba estudios en el Colegio de Mayagüez.

3. El término del contrato fue de un (1) año, a partir del 1° de junio de 2014 hasta el 31 de mayo de 2015, y el canon pactado fue de $900 mensuales.

4. Los demandantes-reconvenidos depositaron la suma de $900 como fianza para garantizar el cumplimiento de las condiciones del contrato. A tenor con el contrato, si los arrendatarios (demandantes-reconvenidos) incumplían las condiciones del contrato o abandonaban la propiedad antes de su vencimiento, la fianza pasaría a ser propiedad de los arrendadores (demandados-reconvinientes) como pago parcial de los desembolsos, costos y gastos en que los primeros tuvieran que incurrir para lograr la reposesión del inmueble.[…]

5. El contrato le impedía a los arrendatarios subarrendar el apartamento, no obstante, podrían subarrendar uno o dos cuartos del apartamento a estudiantes. Así las cosas, los demandantes-reconvenidos subarrendaron dos habitaciones, una por $300 y otra por $285 mensuales, dinero que utilizaría para completar el pago mensual de $900 pactado con los demandados-reconvinientes.[…]

6. Allá para el mes de julio de 2014, los demandantes-reconvenidos fueron al apartamento y llevaron parte de la mudanza de su hijo, incluyendo ropa de cama, la cual fue acomodada en el piso del cuarto *master*.

7. El 4 de agosto de 2014, los demandantes-reconvenidos regresaron al apartamento para llevar otra parte de las pertenencias de su hijo. Al llegar al apartamento, encontraron el cuarto *master*

inundado con agua amarillenta y mal oliente. La ropa de cama que habían colocado en el piso de dicha habitación se mojó, por lo que la botaron. No obstante, limpiaron y secaron la habitación.

8. El 14 de agosto de 2014, al despertar, el hijo de los demandantes-reconvenidos encontró el baño de la habitación *master* inundado con agua amarillenta y mal oliente. Procedió a limpiarlo y se trasladó a casa de sus padres en Guaynabo.

9. El 20 de agosto de 2014, una vez más, el joven hijo de los demandantes-reconvenidos se levantó y encontró la habitación *master* inundada y el baño de la habitación en igual condición. El agua que lo inundaba era amarillenta y con olor a amoniaco (mal oliente).

10. El 26 de agosto de 2014, volvió a ocurrir otra inundación de agua mal oliente y excremento en el área del baño del cuarto *master*. Había desbordamiento en el inodoro y el *bidet*. El joven no podía controlar el desbordamiento de aguas usadas y excremento, por lo que tuvo que abandonar el apartamento y ubicarse en otro lugar. Ese día, el joven se comunicó con su padre, el demandante-reconvenido, para informarle lo sucedido.

11. El demandante-reconvenido se comunicó telefónicamente con el demandado-reconviniente y acordaron que éste último se comunicaría con el administrador del complejo de apartamentos donde ubica el inmueble objeto del arrendamiento para tratar de resolver la situación.

12. El 27 de agosto de 2014, debido a que la situación de desbordamiento de aguas usadas se había tornado peor, el joven hijo volvió a llamar al demandante-reconvenido, pues en esta ocasión, no solo había desbordamiento en el baño del cuarto *master*, sino también, en el baño del pasillo del apartamento, lo que

provocó que el apartamento se inundara en su totalidad.

13. Al día siguiente, 28 de agosto, un plomero contratado por el demandado-reconviniente acudió al apartamento y realizó labores que darían por resuelto el problema de desbordamiento ya señalado.

14. El 2 de septiembre de 2014, el apartamento sufrió lo que sería ya, la quinta inundación de aguas usadas y excremento. Esto provocó que el demandante-reconvenido se comunicara por teléfono con el demandado-reconviniente para informarle que ya no podía tolerar más la situación, pues tanto su hijo como los otros dos estudiantes que vivían en el apartamento, habían perdido pertenencias y habían tenido que ausentarse a clases. Así solicitó auscultar la posibilidad de lograr algún acuerdo para dar por terminado el contrato y poder mudarse a otro lugar.

15. Ante lo manifestado por el demandante-reconvenido, el demandado-reconviniente gestionó para que otro plomero realizara las labores para solucionar el problema.

16. El 12 de septiembre de 2014, el demandado-reconviniente le informó al demandante-reconvenido, vía mensaje de texto, que ya se había resu[e]lto el problema de inundaciones y que cada seis (6) [meses] se daría mantenimiento.

17. El último pago de renta realizado por la parte demandante-reconvenida fue para el mes de octubre de 2014, por lo que el apartamento estuvo desocupado a partir del mes de noviembre. No obstante, los demandantes-reconvenidos retuvieron la llave del apartamento y no fue hasta el mes de mayo de 2015, que procedieron a entregarla.

18. La parte demandante-reconvenida desalojó el apartamento y removió a su joven hijo de dicho lugar, en un acto de prudencia y razonabilidad, pues fueron múltiples las

inundaciones que le pusieron en riesgo y le ocasionaron sendos contratiempos.

19. **Ninguna de las partes presentó evidencia alguna para establecer la causa de las inundaciones y desbordamientos de aguas usadas que afectaron el apartamento objeto de contrato.**

20. **La parte demandada-reconvenida atribuyó el problema de inundaciones y desbordamientos de aguas usadas en el apartamento, a la falta de mantenimiento de la tubería de los apartamentos del complejo, como resultado de la construcción de un edificio aledaño, sin embargo, no aportó prueba que así lo demostrara, tampoco trajo al pleito a otros posibles responsables.**

21. **Las partes no presentaron prueba pericial de ninguna índole para probar los daños materiales. Tampoco aportaron prueba sobre los daños y angustias reclamadas.**[2]

Conforme lo anterior, el TPI declaró ha lugar la demanda, solo en cuanto a la recisión del contrato de arrendamiento; relevó a los esposos Rivera-Reyes del pago de los cánones de arrendamiento pendientes desde noviembre de 2014 hasta mayo de 2015; ordenó la retención de la fianza a favor de los esposos Angleró-Domenech; y declaró No Ha Lugar la reconvención.

Oportunamente, los esposos Angleró-Domenech presentaron una *Moción de Reconsideración* la cual fue declarada No Ha Lugar por el TPI.

Inconformes, los apelantes presentaron una *Apelación* en la que alegan que el TPI cometió el siguiente error:

---

[2] Exhibit I de la parte apelante, págs. 2-5. (Énfasis suplido).

> ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA SALA DE MAYAGÜEZ AL NO RESPONSABILIZAR A LA PARTE AQUÍ APELADA POR EL PAGO DE LAS RENTAS ADEUDADAS AL AQUÍ APELANTE.

Luego de examinar el escrito de los apelantes y los documentos que obran en autos, estamos en posición de resolver.

-II-

A.

Es principio establecido que los contratos son negocios jurídicos que existen desde que concurren los requisitos de consentimiento, objeto y causa y desde ese momento producen obligaciones que tienen fuerza de ley entre los contratantes.[3] El vínculo contractual surge a través de la mera expresión de las partes de su voluntad de obligarse, sin que sea necesaria una forma en particular para la validez del contrato.[4] El consentimiento de las partes de ordinario se manifiesta por la aceptación de una oferta sobre la cosa y causa del negocio.[5]

Ahora bien, los contratantes no solamente se obligan a lo pactado, sino también a toda consecuencia que sea conforme a la buena fe, al uso y a la ley.[6] Las partes contratantes tienen que cumplir con lo acordado siempre y cuando no se viole la ley, la moral o el

---

[3] Arts. 1213 y 1044 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3391 y 2994; *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616, 625 (2000).
[4] Art. 1214 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3401. Véase, además, *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 293 (2001).
[5] Art. 1214 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3401; *Prods. Tommy Muñiz v. COPAN*, 113 DPR 517, 521 (1982).
[6] Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375; *Amador v. Conc. Igl. Univ. de Jesucristo*, 150 DPR 571, 582 (2000).

orden público.[7] Por tanto, los tribunales no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante contrato cuando éste es legal y válido y no contiene vicio alguno.[8]

Por su parte, el contrato de arrendamiento puede ser de cosas o de obras o servicios.[9] En el contrato de arrendamiento de cosas una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.[10]

Respecto a las obligaciones del arrendador, el Artículo 1444 del Código Civil establece: 1) entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato; 2) hacer en la cosa arrendada durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada; 3) mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato; y 4) suscribir y entregar al arrendatario un recibo por cada pago hecho por éste.[11]

En cuanto a la entrega del bien arrendado, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en adelante TSPR, ha sostenido que esta obligación exige del arrendador que entregue la casa arrendada en tal situación que permita al arrendatario hacer de ella el disfrute que se proponía.[12]

---

[7] Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 772 (2001).
[8] *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255, 271 (1999).
[9] Art. 1432 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4011.
[10] Art. 1433 del Código Civil, 31 LPRA 4012.
[11] 31 LPRA sec. 4051.
[12] *Cole v. Escambrón Development Co.*, 73 DPR 520, 529 (1952).

Ahora bien, una vez se ha perfeccionado el contrato de arrendamiento, salvo pacto en contra, corresponderá al arrendador hacer, en la cosa objeto del contrato, todas las reparaciones necesarias para conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.[13]

En cambio el arrendatario está obligado a: 1) pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos; 2) usar la cosa arrendada como un buen padre de familia destinándola a lo pactado, y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada; y 3) pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.[14]

En caso de que el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones antes expresadas, podrán pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente.[15]

B.

Como regla general, un tribunal apelativo no debe intervenir con las determinaciones de hechos ni con la adjudicación de credibilidad que haya efectuado el juzgador de los hechos, ni tiene facultad de sustituir por sus propias apreciaciones, las determinaciones del foro de instancia.[16] Esto es, los tribunales apelativos

---

[13] *Maldonado v. Interamerican University*, 104 DPR 420, 425 (1975).
[14] Art. 1445 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4052.
[15] Art. 1446 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4053. Véase además, *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, 742 (1987).
[16] *Serrano Muñoz* v. *Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007); *Rolón* v. *Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420, 433 (1999).

deben mantener deferencia para con la apreciación de la prueba que realiza un tribunal de instancia.[17]

De otra parte, es norma claramente establecida por el TSPR que en ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad no se intervendrá a nivel apelativo con las determinaciones de hecho y adjudicación de credibilidad hecha en instancia por el juzgador de los hechos.[18]

Ello responde a que este es el que tiene la oportunidad de recibir y apreciar toda la prueba oral presentada, de escuchar la declaración de los testigos y evaluar su *demeanor* y confiabilidad.[19] Así, le compete al foro apelado o recurrido la tarea de aquilatar la prueba testifical que ofrecen las partes y dirimir su credibilidad.[20]

-III-

Los apelantes alegan que el TPI incidió al no responsabilizar a los apelados por el pago de las rentas adeudadas. Sostienen, además, que aquellos no desfilaron prueba para establecer que la causa de la inundación en el apartamento es imputable a los apelantes. Aducen, que contrario a la determinación del TPI, el testimonio del administrador del Condominio Western Lake Village I, el Sr. Heriberto Del Valle, demostró claramente que las inundaciones en

---

[17] *McConnell* v. *Palau*, 161 DPR 734, 750 (2004). Véase además, Regla 42.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2 (2009).
[18] *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 78 (2001); *Trinidad v. Chade*, *supra*, pág. 291.
[19] *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 67 (2009); *López v. Dr. Cañizares*, 163 DPR 119, 135 (2004).
[20] *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777 (2011); *Sepúlveda v. Depto. de Salud*, 145 DPR 560, 573 (1998).

el apartamento ocurrieron por un defecto de construcción en las áreas comunes del condominio, por lo cual no responden los apelantes. Finalmente, cuestionan la decisión del TPI de no conceder daños por sufrimientos y angustias mentales según solicitados. No tienen razón.

En el presente caso, el TPI, antes de adjudicar la controversia ante sí, dio oportunidad a las partes a presentar en el juicio toda la prueba que entendieran pertinente para establecer sus respectivas posiciones. Como parte de dicho ejercicio, aquilató la prueba documental estipulada, escuchó los testimonios presentados por ambas partes, adjudicó credibilidad y resolvió conforme el derecho aplicable.

En específico, determinó que: 1) ninguna de las partes presentó prueba para establecer la causa de las inundaciones y desbordamientos de aguas usadas que afectaron el apartamento; 2) los apelantes atribuyeron el problema a la falta de mantenimiento de la tubería de los elementos comunes del complejo, como resultado de la construcción de un edificio aledaño, pero no aportaron prueba que así lo demostrara, y tampoco trajeron al pleito a otros posibles responsables; y 3) las partes no presentaron prueba pericial de ninguna índole para probar los daños materiales. Tampoco aportaron prueba sobre los daños y angustias reclamadas.

Los apelantes arguyen que, al realizar dicho ejercicio el TPI se equivocó pues estos establecieron

con "preponderancia y evidencia (la cual nunca fue impugnada ni objetada)" la causa de la inundación del apartamento. Sin embargo, debemos señalar que los apelados no pusieron a este Tribunal de Apelaciones en posición de evaluar la apreciación que hizo el TPI de la prueba testifical presentada en el juicio. Así pues, no presentaron una transcripción de la prueba oral o una exposición narrativa de la prueba que permitiera a este foro intermedio examinar críticamente la aquilatación del testimonio de las partes. En consecuencia, este Tribunal no cuenta con los elementos de juicio para descartar la apreciación de la prueba del TPI, razón por la cual no intervendremos con la misma.[21]

En fin, examinada la prueba en su totalidad, con la limitación que representa no contar con mecanismos de reproducción de la prueba oral, la sentencia apelada es sustancialmente correcta. Esto es así porque quedó establecido que los apelantes incumplieron sus obligaciones como arrendadores al entregar un apartamento que no servía para el uso al cual había sido destinado, a saber: alojamiento para estudiantes. Por lo tanto, corresponde, según expusimos previamente, resolver el contrato de arrendamiento. Dado que el TPI consideró que los apelados no presentaron prueba de daños y dicha posición no fue refutada por ninguna de las partes, bastaba, para hacer justicia, decretar el remedio

[21] *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, 181 DPR 281, 288-289 (2011).

provisto por la primera parte del Artículo 1466 del Código Civil, a saber: resolver el contrato de arrendamiento. Como consecuencia de lo anterior, los apelados arrendatarios quedaron exonerados de pagar los cánones de arrendamiento pendientes.

-IV-

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

Notifíquese.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones