

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y GUAYAMA
PANEL II

UNIVERSIDAD DE PUERTO RICO		Apelación
Apelada		procedente del
v.	KLAN201400602	Tribunal de
CARIBE AUTOMOTIVE		Primera
DISTRIBUTORS CORP. (Ahora		Instancia, Sala
RGA WHOLESALE, CORP.)		de
Apelante		K CD2007-0613
		(902)
		Sobre:
		Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Candelaria Rosa

Ramírez Nazario, Erik Juan, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de marzo de 2015.

Comparece RGA Wholesale Corp., antes Caribe Automotive Distributors Corp. (CAD o apelante) para solicitar la revocación de la Sentencia emitida el 7 de noviembre de 2013 y notificada el 13 de noviembre de igual año por el Tribunal de Primera Instancia, sala de San Juan (TPI).¹ Mediante la referida Sentencia, el TPI declaró con lugar la demanda presentada por la

1 La referida Sentencia fue objeto de una solicitud de reconsideración la cual fue finalmente denegada mediante una Resolución dictada el 13 de marzo de 2014 y notificada el 20 de marzo de 2014.

Universidad de Puerto Rico (UPR) en contra de la apelante. En consecuencia, le condenó a pagar \$673,530.08 por el uso y disfrute de una propiedad de la UPR.

Considerados los escritos de las partes, así como los documentos que los acompañan, a la luz del derecho aplicable resolvemos confirmar la Sentencia apelada.

I.

El 6 de junio de 2007, la UPR presentó una demanda por cobro de dinero en contra de CAD, en la que reclamó el pago por el uso y disfrute de una de sus propiedades.² La propiedad a la que hace referencia la UPR en su demanda, está ubicada en la Carr. PR-8838, Edificio #7, Sector El Cinco en Río Piedras. La UPR adquirió la propiedad mediante una Petición de Expropiación Forzosa, presentada el 26 de mayo de 2004, bajo el caso KEF2004-0546. El 24 de junio de 2004, se dictó Resolución sobre investidura del título de la mencionada propiedad, a favor de la UPR. Se alegó en la demanda que desde el momento de la expropiación y hasta la radicación del pleito, CAD ocupaba la propiedad expropiada por la UPR, sin pagar canon o merced alguna.

Surge de la demanda presentada por la UPR, que CAD

² Véase apéndice del recurso, págs. 1-2.

ocupaba la propiedad expropiada en calidad de arrendatario, bajo un contrato de arrendamiento que vencía en mayo de 2008. Así pues, la UPR argumentó que se utilizaran los cánones fijados bajo el referido contrato de arrendamiento, para computar la cantidad que le adeuda CAD por el uso y disfrute de la propiedad desde el 1 de septiembre de 2004, hasta el momento en que eventualmente CAD abandonara la misma.

El 20 de agosto de 2007, CAD contestó la demanda y esencialmente negó adeudar cantidad alguna a la UPR.³ Como parte de sus defensas afirmativas arguyó, que la propiedad que ocupaba fue expropiada con el propósito de construir un Edificio de Ciencias Moleculares, proyecto para el cual se habían asignado fondos federales. Ante ello, CAD solicitó que la UPR le reembolse los gastos de mudanza conforme lo dispone el *Uniform Relocation Assistance and Property Acquisition Policies Act of 1970* (URA) y la Ley Núm. 80-1970, para que estos fueran “deducidos de los cánones de arrendamientos, adeudados, si en su día se determina que CAD adeuda cantidad alguna por ese concepto.”

Luego de varios incidentes procesales, la UPR presentó el 23 de abril de 2010, una *Moción in limine*

³ Véase apéndice del recurso, págs. 9-10.

*y/o solicitud de desestimación de la defensa afirmativa núm. 2.7 por falta de jurisdicción.*⁴ La defensa a la que se refería la UPR es aquella que estaba relacionada al reembolso de los gastos de mudanza conforme a URA y la Ley Núm. 80-1970. En síntesis, arguyó que CAD no había agotado el trámite administrativo requerido, ya que la reclamación debió ser presentada, en primera instancia, ante el Presidente de la UPR conforme lo dispone el Reglamento Sobre Procedimientos Apelativos Administrativos, Reglamento 3920. El 28 de mayo de 2010, CAD se opuso a la referida solicitud y argumentó que no procede la aplicación de la doctrina de agotamiento de remedios administrativos.⁵

Luego de varias incidencias procesales, el TPI dictó el 18 de noviembre de 2010, una Resolución y Orden, la cual fue notificada el 24 de noviembre de 2010, en la cual denegó la solicitud *in limine* que presentó la UPR.⁶ No surge del expediente que dicha determinación fuera objeto de revisión judicial, por lo cual se considera final y firme. En consecuencia, el TPI determinó que "no hay prueba fehaciente que apoye la contención de la UPR de que ha comenzado un

4 Íd., págs. 11-19.

5 Véase apéndice del recurso, págs. 20-30.

6 Íd., págs. 116-129.

procdimiento administrativo que nos prive de jurisdicción”,⁷ en cuanto a la reclamación de CAD a tenor con las disposiciones de URA. Finalmente, mediante la referida Resolución y Orden el TPI determinó que CAD es considerada una *persona desplazada*, de acuerdo a la definición dada en URA. Por lo cual, dispuso que CAD tiene derecho al reembolso de ciertos gastos incurridos por razón del desalojo, conforme lo dispone URA y se ordenó la continuación de los procedimientos.

Surge de la Sentencia apelada, que la vista en su fondo del caso fue celebrada el 20 de mayo de 2013. En esta misma fecha, las partes presentaron una moción conjunta en la que presentaron varias estipulaciones de hechos. Iniciada la vista, el TPI ordenó la sustitución de la CAD por RGA Wholesale Corp. (RGA), compañía que por medio de una fusión corporativa, absorbió los activos y pasivos de CAD.⁸ Por otra parte, durante la vista la UPR sometió su caso conforme a las estipulaciones alcanzadas entre las partes, mientras que la prueba de la apelante consistió en el testimonio de su Vicepresidente Ejecutivo, el señor José Picó del Rosario (señor Picó), así como varios documentos. Entre

7 Íd., pág. 125.

8 Véase apéndice del recurso, pág. 134.

los documentos presentados en evidencia y estipulados por la UPR, se encontraban el informe de gastos de realojo incurridos por CAD y los gastos de realojo incurridos por Roberto Gandía Distributors, Inc. (RGD). Cabe destacar, que la UPR estipuló el cambio en la entidad corportativa de CAD, resultado de la fusión de ésta última con RGD y Japa-Korean Parts, Inc. (JKP). Sin embargo, la UPR no estipuló el Exhibit 3, que correspondía a ciertos Informes de nómina de CAD, RGD y JKP e ICB Manufacturing Co. (ICB).

Luego de celebrarse la vista en su fondo, las partes presentaron ante el foro de instancia memorandos de derecho. La UPR presentó su memorando el 4 de junio de 2013,⁹ mientras que la apelante presentó su memorando el 19 de junio de 2013.¹⁰ Del memorando de la UPR surge que durante la vista, dicha institución "no presentó prueba adicional, ya que la prueba que sostiene su posición está estipulada."¹¹

Así las cosas, el TPI dictó la Sentencia aquí apelada el 7 de noviembre de 2013 y notificada el 13 de noviembre de 2013.¹² Como parte de su dictamen, el foro de instancia acogió las estipulaciones de hechos que

9 Íd., págs. 86-100.

10 Íd., págs. 101-115.

11 Íd., pág. 87.

12 Íd., págs. 130-145.

habían alcanzado las partes hasta ese momento y dirimió la credibilidad del testigo que presentó la apelante, para llegar a sus determinaciones de hechos. De igual manera, el foro de instancia incorporó las determinaciones de hechos que previamente realizó en su Resolución y Orden emitida el 18 de noviembre de 2010.

Cabe destacar, que como parte de sus determinaciones de hecho el TPI incorporó los términos relacionados a los cánones de arrendamiento que estaba sujeto CAD en virtud del contrato de arrendamiento que existían entre ésta y Frelvi, la entidad que era dueña de la propiedad antes de que la UPR expropiara. Las determinaciones de hecho relacionadas a los cánones de arrendamiento cubrían, las cantidades pactadas por CAD a dichos fines, desde el 1 de junio de 2000 hasta el 31 de mayo de 2008. De igual manera, el TPI determinó que CAD dejó de realizar pagos por el uso de la propiedad desde septiembre de 2004. Asimismo, dispuso que durante el tiempo que CAD ocupó la propiedad no le notificó a la UPR que dicha propiedad estuviera afectada por filtraciones, derrumbes, ni obstrucciones en el desagüe.

Con relación al desalojo y los gastos relacionados a ello, el TPI determinó que CAD desalojó la propiedad en noviembre de 2009. Asimismo, determinó que CAD

incurrió en gastos para realojar su negocio, de la propiedad expropiada por la UPR. De igual manera, determinó que tanto RGD "incurrió en gastos ascendentes a \$78,251.45 en el realojo del negocio de CAD a su nuevo local."¹³ Determino además, que CAD, RGD JKP e ICB incurrieron en gastos de nómina ascendentes a \$27,721.67 en el realojo de CAD. Asimismo, reconoció la fusión corporativa entre CAD, RGD, JKP y RGA, siendo ésta última entidad la sobreviviente de la mencionada fusión.

En el análisis y conclusiones de su sentencia, el TPI resolvió que utilizaría los cánones de arrendamiento pactados entre Frelvi y CAD para establecer la cantidad que ésta debe pagar a la UPR por el uso y disfrute de la propiedad desde que fue expropiada. Debemos resaltar que como parte de las determinaciones de hecho que realizó el TPI, se enfatizó la siguiente cláusula del contrato suscrito entre Frelvi y CAD:

CINCO: La ARRENDATARIA [CAD] conviene en reparar, mantener y conservar la Propiedad Arrendada en buen estado y mantenimiento excepto por el desgaste razonable y obsolescencia durante el término de este contrato y a proveer cualquier y todos los servicios, siendo el costo de dichas reparaciones, mantenimiento o servicios por cuenta de la ARRENDATARIA.¹⁴

13 Véase apéndice del recurso, pág. 136.

14 Véase apéndice del recurso, pág. 141.

Así, el TPI denegó la petición de CAD para que se realizaran ciertas reducciones en los cánones de arrendamiento adeudados, debido al deterioro y daños sufridos por la propiedad. Determinó que conforme a la prueba que le fue presentada por conducto del señor Picó, CAD nunca le notificó a la UPR sobre el deterioro y daños que sufrió la propiedad, de manera que la UPR pudiera tomar algún tipo de acción para mitigar los mismos y evitar perjuicios mayores. El TPI dispuso que al CAD no cumplir "con su obligación de informar al dueño del inmueble sobre los daños a la propiedad y las reparaciones necesarias, no puede reclamar una reducción al canon mensual que está obligado a pagar."¹⁵ Así, el foro de instancia concluyó que CAD adeuda a la UPR la cantidad de \$850,500.00, por concepto de cánones de arrendamiento desde septiembre de 2004 hasta noviembre de 2009.

En relación a los gastos incurridos por CAD durante el proceso de desalojo y reubicación de su negocio, el TPI reiteró que estos eran acreedores a ser compensados a tenor con URA. Sobre cuales gastos eran recobrables y la cuantía de estos, el TPI en primer lugar acreditó las

15 Íd., pág. 141.

cantidades estipuladas a estos efectos por la UPR, que totalizan \$176,969.92. En cuanto a las partidas no estipuladas, el TPI realizó un análisis detallado de la prueba que le fue presentada, y a tales efectos dispuso que dichos gastos no eran recobrables pues no cumplían con los requisitos que establece el reglamento federal aplicable y no se presentó prueba que demostrara lo contrario.

Sobre los gastos de mudanza incurridos por otras entidades, el TPI interpretó que tanto URA como su reglamento no proveen para el reembolso de pagos realizado por terceros.

De igual forma, dispuso que las entidades que realizaron los pagos por CAD, no cumplen por sí con los requisitos impuestos en URA para ser considerados *personas desplazadas* y por tanto no corresponde el reembolso de dichas partidas. Finalmente, el TPI estableció que al ser la apelante y la UPR "recíprocamente acreedoras y deudoras la una de la otra... opera la figura de la compensación legal según dispone el Artículo 1149 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3221..."¹⁶ Así concluyo que la apelante adeuda a la UPR la

¹⁶ Véase apéndice del recurso, pág. 145.

suma de \$673,530.08, más intereses.

II.

Inconforme, la parte apelante acude ante este Tribunal y señala como errores:

Primer Error: Incurrió en error al no incluir entre los gastos de mudanza ciertos gastos realmente incurridos porque no habían sido pagados por CAD, sino por una entidad relacionada y para el beneficio de CAD bajo la Ley conocida como URA.

Segundo Error: Incurrió en error al no tomar en cuenta, para fijar la renta a cobrar por su uso, la reducción en el espacio del local arrendado, el acelerado deterioro del área y del local mismo.

III.

A. Gastos de mudanza y realojo al amparo de URA y la Ley
Núm.80

En nuestra jurisdicción, las personas que son desplazadas de una propiedad como consecuencia de un proceso de expropiación forzosa, con el fin de que se realice un proyecto que envuelva en todo o en parte el uso de fondos federales, tiene derecho a ser compensada por los gastos que incurra de mudanza y realojo. *Santiago Acevedo v. Soler Aquino*, 109 D.P.R. 766 (1980); 22 L.P.R.A. sec. 10h. Esto en virtud de las disposiciones del Uniform Relocation Assistance and Property Acquisition Policies Act of 1970, 42 U.S.C.

secs. 4601-4605 (URA), adoptado en Puerto Rico por la Ley Núm. 80 de 30 de mayo de 1970, según enmendada, 22 L.P.R.A. secs. 10h-10k (Ley Núm. 80).

Mediante URA, el Congreso de los Estados Unidos estableció una política uniforme para el trato justo y equitativo de las *personas desplazadas*, de manera que tales personas no sufrieran daños desproporcionados, derivados de los proyectos públicos que causaron su realojo. Véase 42 U.S.C. sec. 4621. Por su parte, la Ley Núm. 80, que fue redactada siguiendo el modelo federal que surge de URA, estableció en Puerto Rico:

[...] unas normas de pago y compensación a personas desplazadas de propiedades adquiridas para la construcción de facilidades de tránsito con fondos federales de ayuda para carreteras y para autorizar al Secretario de Obras Públicas y a la Autoridad de Carreteras para preparar un programa de orientación y servicios para las personas así desplazadas y para proveer los mecanismos para que puedan llevar a cabo por sí o a través de otros departamentos, agencias o corporaciones públicas, los fines de esta Ley.

Véase *Santiago Acevedo v. Soler Aquino*, supra, pág. 769, citando el Diario de Sesiones, Senado, (1970) pág. 849.

Podemos observar, que tanto el estatuto federal como el local hacen énfasis en que para poder beneficiarse del reembolso, que en estos se establecen, es necesario que quien solicita el beneficio sea una *persona desplazada*. En ese sentido, URA, 42 U.S.C. sec.

4601 (6) (a), define de la siguiente manera el término *persona desplazada*:

(6) (A) The term "displaced person" means, except as provided in subparagraph (B)–

(i) any person who moves from real property, or moves his personal property from real property–

(I) as a direct result of a written notice of intent to acquire or the acquisition of such real property in whole or in part for a program or project undertaken by a Federal agency or with Federal financial assistance; or

(II) or which such person is a residential tenant or conducts a small business, a farm operation, or a business defined in paragraph (7) (D), as a direct result of rehabilitation, demolition, or such other displacing activity as the lead agency may prescribe, under a program or project undertaken by a Federal agency or with Federal financial assistance in any case in which the head of the displacing agency determines that such displacement is permanent; and

(ii) solely for the purposes of sections 4622(a) and (b) and 4625 of this title, any person who moves from real property, or moves his personal property from real property–

(I) as a direct result of a written notice of intent to acquire or the acquisition of other real property, in whole or in part, on which such person conducts a business or farm operation, for a program or project undertaken by a Federal agency or with Federal financial assistance; or

(II) as a direct result of rehabilitation, demolition, or such other displacing activity as the lead agency may prescribe, of other real property on which such person conducts a business or a farm operation, under a

program or project undertaken by a Federal agency or with Federal financial assistance where the head of the displacing agency determines that such displacement is permanent.

Por su parte, el Artículo 4 de la Ley Núm. 80 define el término *persona desplazada* de la siguiente manera:

[s]ignifica cualquier persona que tenga que mudarse como resultado de la adquisición o la anticipación razonable de la adquisición de la propiedad inmueble que es subsecuentemente adquirida en todo o en parte para un proyecto de carreteras con ayuda federal o que tenga que mudarse como resultado de la adquisición para una carretera con ayuda federal de otra propiedad inmueble en la cual dicha persona tiene establecido un negocio o lleva a cabo operaciones agrícolas. 22 L.P.R.A. sec. 10k (3).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, tuvo la oportunidad de analizar el término *persona desplazada* en *Santiago Acevedo v. Soler Aquino*, supra, pág. 770, al expresar lo siguiente:

Estos beneficios [los contemplados por la Ley Núm. 80 y URA] están condicionados a que la persona promovente esté comprendida dentro de la definición de "persona desplazada", que básicamente **corresponde, a quien se muda o traslada su propiedad personal de un inmueble como resultado de su adquisición**, en todo o en parte, o como consecuencia de una orden escrita de la agencia adquiriente para desalojar el inmueble para un programa o proyecto llevado a cabo con ayuda financiera federal. Íd. (Énfasis nuestro.)

De otra parte, para la implementación de la política uniforme establecida en el URA se promulgó reglamentación federal codificada bajo el 49 C.F.R. 24. La sección 24.402 de este reglamento señala los criterios para la elegibilidad de los inquilinos que han sido desplazados a causa de proyectos federales o financiados con fondos federales, a saber:

(1) Has actually and lawfully occupied the displacement dwelling for at least 90 days immediately prior to the initiation of negotiations; and

(2) Has rented, or purchased, and occupied a decent, safe, and sanitary replacement dwelling within 1 year (unless the Agency extends this period for good cause) after.

42 C.F.R. sec. 24.402

Asimismo, el reglamento federal provee una serie de requisitos que debe cumplir la *persona desplazada* al momento de tramitar el cobro de los gastos de mudanza y realojo ante la agencia pertinente. Entre las disposiciones que establece el reglamento se encuentra la siguiente:

(a) *Documentation.* Any claim for a relocation payment shall be supported by such documentation as may be reasonably required to support expenses incurred, such as bills, certified prices, appraisals, or other evidence of such expenses. A displaced person must be provided reasonable assistance necessary to complete and file any required claim for payment.

49 C.F.R. sec. 24.207.

B. Pago por el uso del inmueble una vez es expropiado

La Ley de Expropiación Forzosa, Ley de 12 de marzo de 1903, según enmendada, 32 L.P.R.A. sec. 2901 *et seq.*, establece en su sección 5 que si la declaración de adquisición cumple con todos los requisitos dispuestos en la Ley de Expropiación Forzosa y se deposita en el tribunal la compensación estimada, el título de dominio queda entonces investido en la entidad que solicitó la expropiación. 32 L.P.R.A. sec. 2907. Véase además, *Mun. de Guaynabo v. Adquisición m2*, 180 D.P.R. 206 (2010). Desde ese instante el tribunal puede fijar el término y las condiciones bajo las cuales los poseedores de los bienes expropiados deberán entregar la posesión material de los mismos al Estado. 32 L.P.R.A. sec. 2907. Véase además *López y otros v. A.E.E.*, 151 D.P.R. 701 (2000).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico, *Pueblo v. Soc. Agríc. Mario Mercado e Hijos*, 72 D.P.R. 792 (1951), tuvo ante sí una controversia en cuanto al pago por el uso de la propiedad. Allí, el Estado presentó la demanda de expropiación el 29 de junio de 1947 acompañada de una declaración sobre adquisición y entrega material de la propiedad expropiada. El Tribunal dictó resolución invistiendo de título de dominio sobre las fincas objeto del procedimiento y ordenó que los demandados hicieran

entrega material dentro de un término de veinte (20) días a partir de la fecha de ser notificados. No fue hasta el 5 de enero de 1948 que se emplazó a la parte demandada y el 30 de junio de 1949 se desalojó la parcela expropiada. Así las cosas, el Estado reclamó al demandado por el uso y disfrute de la propiedad expropiada desde la fecha en que venció el plazo concedido cuando fue emplazado, esto es 25 de enero de 1948, hasta la fecha en que desalojó la propiedad. El Tribunal Supremo indicó que la sección 5 (a) de la Ley sobre Expropiación Forzosa y según interpretada por el Tribunal en *López v. Tribunal de Distrito*, 67 D.P.R. 176 (1947), "claramente, confiere facultad a la corte de distrito para fijar (1) el período dentro del cual los ocupantes deben desalojar los locales, y (2) la cantidad que deben pagar al Estado por su uso desde la fecha en que el Estado se convirtió en dueño de los mismos hasta la fecha en que los desocupen.". *Íd.*, pág. 178.

Nuestro más alto foro estableció, que aún después de dictarse sentencia final en el caso de expropiación forzosa, la corte, a tenor con la sección 5(a), estaba facultada para fijar la justa compensación que los ocupantes de la propiedad debían satisfacer por el uso de las propiedades hasta que las desalojaran. *López v.*

Tribunal de Distrito, supra, pág. 179. De manera que, si la parte obligada a entregar la propiedad expropiada no lo hace dentro del término fijado por el tribunal, se puede obligar a la misma a pagar por el uso de la propiedad como si fuera un arrendamiento. C. Torres Torres, C. Torres Torres, *La Expropiación forzosa en Puerto Rico: ley, jurisprudencia, estudio y guía práctica*, First Book Publishing, 2002, pág. 47. Véase además, *López v. Tribunal de Distrito de San Juan*, 67 D.P.R. 176 (1947); *Pueblo v. Mercado*, 72 D.P.R. 792 (1951). La determinación de dicha cantidad razonable, bajo las circunstancias concurrentes, debe ser resuelta, en primera instancia, por el tribunal que tenga ante sí dicho reclamo, de acuerdo con la prueba sobre el valor del uso y el tiempo que disfrutó de la propiedad expropiada. *Pueblo v. Soc. Agríc. Mario Mercado e Hijos*, supra.

Una vez se fija el pago por el uso del inmueble expropiado, utilizando como guía las normas aplicables a los arrendamientos, es razonable pensar que cualquier situación que se de en ese contexto se regirá por las normas establecidas sobre contratos de arrendamiento. Así pues, nuestro ordenamiento jurídico establece que el arrendamiento puede ser de cosas, obras o servicios.

Art. 1432 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4011. En el de cosas, el arrendador es el que "se obliga a ceder el uso de la cosa" y el arrendatario es el que la adquiere. Art. 1436, 31 L.P.R.A. sec. 4031.

El Art. 1444 de dicho ordenamiento, 31 L.P.R.A. sec. 4051(2), establece, a su vez, las obligaciones del arrendador. Entre éstas se encuentra el 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". Esta disposición, sin embargo, así como otras contenidas en el articulado que se refiere a las obligaciones del arrendador y del arrendatario son supletorias, es decir, subsisten a falta de pacto en contrario. Véase, Castro Anguita v. Figueroa, 103 D.P.R. 847, 852 (1975). El término "reparaciones necesarias" se define como aquellas que subsanan el desgaste natural de la cosa; los deterioros que el propio arrendador o personas de su dependencia produzcan y; las pérdidas que ocasione un caso fortuito. El remedio disponible en caso de violación a la responsabilidad de reparar el bien arrendado lo regula el Art. 1446 (31 L.P.R.A. sec. 4053). Concede al arrendatario el derecho a elegir entre "la rescisión del contrato y la indemnización de daños y

perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente”.

Por su parte, el arrendatario, no sólo está obligado a pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos, sino también a poner en conocimiento del dueño en el más breve plazo posible la necesidad de todas las reparaciones a fin de conservar la propiedad en estado de servir para el uso que ha sido destinada. Arts. 1444(2); 1445 y 1449 (31 L.P.R.A. secs. 4051(2); 4052 y 4056. En ausencia de ello se hace responsable del daño sufrido a causa de su negligencia. Una vez cumplida dicha obligación, “se encuentra en situación de exigir del arrendador las consecuencias que procedan de su omisión o negligencia, de las que sólo el arrendador será ya el responsable”. Manresa, Comentarios al Código Civil Español, Tomo X, Vol. II, Madrid, 1969, pág. 177.

C. Revisión judicial

Es norma reiterada que el foro apelativo no habrá de intervenir con el ejercicio de la discreción del Tribunal de Instancia, salvo en caso de abuso de dicha discreción o cuando, el tribunal actuó con perjuicio y parcialidad, o se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho

sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. *Lluch v. España*, 117 D.P.R. 729 (1986).

De igual forma, se ha reiterado que los tribunales apelativos no debemos intervenir con las determinaciones de hechos ni con las adjudicaciones de credibilidad realizadas por el foro primario, a menos que este último haya incurrido en error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad. *Rivera Menéndez v. Action Services*, 185 D.P.R. 431 (2012); *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 D.P.R. 345, 356 (2009). Por tanto, este foro no puede descartar y sustituir por sus propias apreciaciones, basadas en un examen del expediente del caso, las determinaciones tajantes y ponderadas del foro de instancia. *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 D.P.R. 420, 433 (1999). En asuntos de credibilidad de la prueba, concedemos, de ordinario, gran deferencia a las determinaciones de hechos efectuados por los foros recurridos, cuando sus determinaciones constituyen el balance más racional, justiciero y jurídico de la prueba presentada en el caso. Véase *Santiago v. Méndez*, 135 D.P.R. 540 (1994).

IV.

En su recurso, CAD nos señala que el foro de instancia erró al momento de adjudicar cuales gastos de mudanza y realojo tenía derecho a recobrar conforme a URA. Asimismo, cuestionó la adjudicación que el TPI realizó en cuanto al pago por el uso de la propiedad, una vez fue expropiada por la UPR. Entendemos que no incidió el foro de instancia al emitir su dictamen.

Al evaluar la normativa aplicable a los gastos de mudanza y realojó que surgen luego de que se concreta una expropiación forzosa, vemos que el lenguaje tanto del estatuto federal como el local es claro en cuanto a quienes tienen derecho a ello. Es decir, ambos estatutos establecen claramente que tendrán derecho al pago de dichos gastos aquellas personas que se consideran desplazadas. En ese sentido, ambos estatutos establecen que *persona desplazada* es el que se muda de una propiedad inmueble o traslada su propiedad personal de una propiedad inmueble como resultado de la adquisición de la misma para un proyecto federal o con ayuda financiera federal.

Como vimos, el foro apelado luego de ponderar toda la prueba recibida, así como las estipulaciones que fueron sometidas por las partes, efectuó unas

determinaciones de hecho basadas y apoyadas en la misma. Así, reconoció como reembolsables, a tenor con la ley, las partidas enumeradas en la sentencia que ascienden a \$176,969.92. En cuanto a otros gastos reclamados por la apelante los descartó basado en el testimonio del señor Picó y la prueba documental que tuvo ante sí. Ciertamente, este asunto conllevó dirimir cuestiones de credibilidad. Así lo explicó en su sentencia. Luego, tras analizar las alegaciones de las partes a la luz de la totalidad de la prueba, concluyó que no correspondían ciertos pagos reclamados. Con la apreciación de prueba efectuada por parte del foro sentenciador no tenemos razón para intervenir.

En cuanto al reembolso de otros gastos incurridos por terceros, el TPI los denegó por entender que son improcedentes, conforme a derecho. Ello, por entender que estos terceros no eran personas desplazadas, bajo la definición de URA, por lo que sus gastos no eran recobrables bajo dicha ley. Por ello las partidas reclamadas por CAD que fueron incurridas por RGD fueron denegadas.

De otro lado, CAD cuestionó la manera en la que el TPI adjudicó el pago por el uso de la propiedad que ahora le pertenece a la UPR. En particular, CAD entiende

que el foro de instancia debió realizar ciertas deducciones y descuentos a la cantidad fijada por el deterioro que sufrió la propiedad en controversia. No le asiste la razón a la parte apelante.

Del testimonio del señor Picó surgió que CAD nunca informó a la UPR sobre las filtraciones y otras alteraciones que sufrió la propiedad arrendada. Esta falta de notificación privó a la UPR de poder tomar acción para reparar, oportunamente, y de esta forma mitigar los daños y evitar otros perjuicios. Al considerar la doctrina aplicable, vemos que si un arrendatario, como lo es en este caso CAD, no informa en el más breve plazo posible al arrendador, en este caso la UPR, sobre los daños y problemas que confronta la propiedad, es responsable de cualquier daño sufrido, por su negligencia al no cumplir con su obligación de notificar.

Además, también vimos que el TPI señaló que de conformidad con la cláusula cinco del contrato que tenía vigente CAD con Frelvi, aquella era responsable de reparar, mantener y conservar la propiedad arrendada en buen estado y mantenimiento. Estando obligada a proveer cualquier servicio por su cuenta. Dado todo lo anterior

la apelante no puede reclamar una reducción en el canon mensual que estaba obligada a pagar.

En cuanto a la fijación de los cánones adeudados, a la UPR, el TPI resolvió tomar como base el mismo canon mensual que CAD había pactado con el dueño anterior. El que se encontraba vigente cuando la UPR expropió. Nada nos puede parecer más razonable que adoptar el canon que en el mercado de alquileres tenía la propiedad expropiada y que había sido voluntariamente pactado por CDA.

En fin, al evaluar las circunstancias presentes en este caso entendemos que el TPI no abusó de discreción al adjudicar los gastos de mudanza y realojo a los que tenía derecho CAD, así como al determinar cuánto debía pagar CAD por el uso de la propiedad incautada por la UPR. Por ello, entendemos que ninguno de los errores señalados se cometió.

V.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la sentencia apelada.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones