

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ, AGUADILLA, AIBONITO  
PANEL ESPECIAL

JOSÉ MERCADO DÍAZ;  
GLADYS CABRERA  
GONZÁLEZ; COMUNIDAD  
DE BIENES EXISTENTE  
ENTRE AMBOS; MENOR  
J.J.M.C.; MENOR G.M.C.,

Apelados,

v.

RICARDO GARCÍA  
RODRÍGUEZ; YOILIS  
GUERRERO DEL RÍO; LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES  
COMPUESTA POR  
AMBOS,

Apelantes.

KLAN201400662

APELACIÓN  
procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Mayagüez.

Civil Núm.:  
ISCI200700583

Sobre:  
Incumplimiento de  
contrato; daños y  
perjuicios.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Rivera Colón y la Jueza Romero García<sup>1</sup>.

Romero García, Jueza Ponente.

SENTENCIA

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

La parte apelante, Ricardo García Rodríguez (Sr. García), instó el presente recurso de apelación el 25 de abril de 2014. En síntesis, solicitó la revisión de la *Sentencia* emitida el 25 de marzo de 2014, notificada el 26 de marzo de 2014, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Mayagüez.

<sup>1</sup> En sustitución del Juez Sixto Hernández Serrano, cuyo retiro fue efectivo el 15 de diciembre de 2014.

Mediante esta, el foro apelado ordenó al Sr. García resarcir los daños y perjuicios sufridos por la parte apelada. Además, denegó la solicitud del apelante, a los efectos de que la parte apelada le pagase unos cánones de arrendamiento presuntamente adeudados por esta.

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

I.

Allá para el 20 de diciembre de 1996, el Sr. García y la Sra. Yoilis Guerrero del Río (Sra. Guerrero) contrajeron matrimonio y, el 11 de diciembre de 2006, se decretó su divorcio.<sup>2</sup> Sin embargo, en el año 1998 y durante la vigencia del matrimonio, el Sr. García adquirió una propiedad.<sup>3</sup> Al momento del otorgamiento de la escritura de compraventa, el apelante consignó que su estado civil era soltero y así se reflejó en la escritura.

Así las cosas, en el 2004, el Sr. García formalizó dos contratos con el apelado, José Mercado Díaz (Sr. Mercado). A saber: el 4 de enero de 2004, las partes concretaron un contrato de opción de compraventa y, el 8 de enero de 2004, uno de arrendamiento por el término de 6 meses. De dichos contratos se desprende que el Sr. García reiteró que su estado civil era soltero. Cabe mencionar que la Sra. Guerrero se encontraba de viaje durante dicho período.

A raíz de las mencionadas transacciones, se desencadenaron varios litigios entre las partes. Debido a su relevancia con relación a la presente controversia, expondremos un breve resumen de cada uno.

---

<sup>2</sup> Es pertinente señalar que en el 2000, el Sr. García y la Sra. Guerrero tramitaron un procedimiento de divorcio en la República Dominicana. Sin embargo, el decreto de divorcio que se dictó no fue validado en Puerto Rico, al no cumplir con los requisitos del *exequátur*.

<sup>3</sup> Dicha propiedad ubica en la Calle Nogal 204, Urb. Jardines de Guanajibo, Mayagüez.

**A. Caso civil núm.: ISCI200400127.**

El 29 de enero de 2004, la Sra. Guerrero instó una *Demanda* de *injunction* preliminar y permanente, sentencia declaratoria, y daños y perjuicios, contra el Sr. García y la parte apelada. Mediante esta, solicitó recobrar la posesión de la propiedad objeto de la presente controversia, en la cual residió con el Sr. García y el hijo de ambos. Luego de varios trámites procesales, el **26 de junio de 2006**<sup>4</sup>, el tribunal acogió un acuerdo entre las partes y emitió una *Sentencia* por estipulación.

En virtud de esta, la Sra. Guerrero y el Sr. García acordaron el carácter ganancial del inmueble, toda vez que este se adquirió durante la vigencia de su matrimonio. Además, el Sr. García reconoció que la Sra. Guerrero no suscribió ni autorizó el otorgamiento del contrato de opción de compra. A la luz de lo anterior, el Sr. García facultó a la Sra. Guerrero a tramitar el desahucio y desalojo de la parte apelada, por sí y en representación de la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos.

Acorde con lo estipulado, **el foro de instancia concluyó que el contrato de compraventa otorgado entre el Sr. García y el Sr. Mercado era nulo**, ya que requería la autorización de la Sra. Guerrero para su perfeccionamiento. Con relación al contrato de arrendamiento, resolvió que este había expirado a la fecha del juicio, al haber transcurrido el término pactado.<sup>5</sup>

---

<sup>4</sup> Notificada el 3 de julio de 2006.

<sup>5</sup> Huelga apuntar que se desprende de la *Sentencia apelada* que el 16 de junio de 2004, el Sr. García y el Sr. Mercado optaron por extender el contrato de arrendamiento por 6 meses más. Ello, **sin notificar** al tribunal o a la Sra. Guerrero. En el acuerdo de extensión, el Sr. García nuevamente manifestó que era soltero, y que el bien era de carácter privativo. Véase, **Anejo G** del Apéndice del recurso de apelación de la parte apelante.

Por último, el tribunal de instancia desestimó la causa de acción contra la aquí apelada, Gladys Cabrera González (Sra. Cabrera), ya que no era ni es cónyuge del Sr. Mercado, ni formó parte de los contratos en controversia.

**B. Caso civil núm.: ISCI200601732.**

El **17 de octubre de 2006**, la Sra. Guerrero instó, por sí y en representación de la sociedad legal de gananciales compuesta por ella y el Sr. García, una *Demanda* de desahucio y cobro de dinero contra el Sr. Mercado. En virtud de una estipulación entre la parte demandante y el Sr. Mercado, el 15 de febrero de 2007, notificada el 28 de marzo de 2007, el tribunal de instancia dictó una *Sentencia Parcial* y declaró **con lugar el desahucio**. Con relación a la acción en cobro de dinero, el foro sentenciador consignó que esta se tramitaría por la vía ordinaria.<sup>6</sup>

Por su parte, el Sr. Mercado presentó una *Contestación* a dicha *Demanda* de desahucio y trajo como tercero demandado al Sr. García. Luego, el 5 de febrero de 2009, el foro de instancia emitió una *Resolución* mediante la cual consolidó la *Contestación* presentada por el Sr. Mercado con la *Demanda* que nos ocupa hoy.

**C. Caso civil núm. ISCI200700583.**

El 4 de abril de 2007, el Sr. Mercado y la Sra. Cabrera instaron una *Demanda* por incumplimiento de contrato y daños y perjuicios, contra el Sr. García y la Sra. Guerrero.<sup>7</sup> Por su parte, el Sr. García incoó una *Contestación*

---

A su vez, es pertinente mencionar que de la *Sentencia* apelada se desprende que la parte apelada pagó cánones hasta febrero de 2006, y desalojó la propiedad en julio de 2007.

<sup>6</sup> Posteriormente, el 1 de diciembre de 2009, el foro de instancia emitió una *Sentencia Parcial* y dio por desistida, con perjuicio, la reclamación de cobro de dinero de la Sra. Guerrero.

<sup>7</sup> Por su parte, el 19 de mayo de 2010, la Sra. Guerrero presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria* y el foro apelado la declaró con lugar, por lo que desestimó la causa de acción en su contra. Véase, *Sentencia Parcial* de 4 de octubre de 2011, notificada el 5 de octubre de 2011; **Anejo 11** del Apéndice de la parte apelada.

y *Reconvención*. En síntesis, reclamó unos cánones de arrendamiento presuntamente adeudados por la parte apelada y solicitó indemnización por unos supuestos daños a la propiedad.

Así las cosas, el 25 de marzo de 2014, el foro apelado emitió la *Sentencia* apelada. Mediante esta, resolvió que el Sr. García no probó los daños a la propiedad. Con relación a los cánones supuestamente adeudados por la parte apelada, concluyó que no se configuró incumplimiento alguno a la luz de la invalidez del contrato de arrendamiento y su subsiguiente extensión.

A su vez, el foro apelado condenó al Sr. García al pago de \$10,000.00, a favor de la Sra. Cabrera, y la misma cantidad al Sr. Mercado, **por los daños morales sufridos con anterioridad a junio de 2006**. Ello, a la luz de que el 31 de mayo de 2006, el Sr. Mercado advino en conocimiento de que la propiedad era ganancial.

Por otro lado, valoró en \$10,000 los daños sufridos por la Sra. Cabrera luego de junio de 2006. Además, resolvió que el Sr. Mercado contribuyó a estos en un 50%, por su insistencia en continuar las negociaciones con el Sr. García y permanecer en el inmueble. Así las cosas, condenó al Sr. García al pago de \$5,000.00 correspondiente a los daños sufridos por la Sra. Cabrera, y al Sr. Mercado al pago de los restantes \$5,000.00.

A la luz de las determinaciones del tribunal de instancia, el Sr. García acude ante nos y señala los siguientes errores:

1. Erró el Tribunal de Primera Instancia al adjudicarle a los co-demandantes sumas exageradas y/o fuera de proporción por los daños sufridos.
2. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no considerar como enriquecimiento injusto la ocupación de los demandantes de un inmueble en el cual el apelante tiene una participación sin pagar cánones de arrendamiento.

3. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que el Contrato de Arrendamiento suscrito por el apelante con uno de los apelados no era válido.
4. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al condenar al apelante al pago de una partida de daños a favor de uno de los codemandantes y al mismo tiempo determinar que dichos daños son causa de los propios actos de otro codemandante.

El 6 de noviembre de 2014, la parte apelada presentó su *Alegato*. En síntesis, argumentó que el foro apelado merece deferencia con relación a la apreciación de la prueba y la cuantía concedida en concepto de daños y perjuicios.

A su vez, reiteró la invalidez del contrato de arrendamiento y rechazó la aplicación de la doctrina de enriquecimiento injusto. Por un lado, señaló que el Sr. García no lo planteó ante el foro de instancia. Por otro, recalcó que el apelante no actuó con manos limpias.

## II.

En *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889, 929 (2012), el Tribunal Supremo reiteró que

[L]a tarea judicial de estimar y valorar los daños resulta difícil y angustiosa, debido a que no existe un sistema de computación que permita llegar a un resultado exacto en relación con el cual todas las partes queden satisfechas y complacidas.

Por tanto, la valoración de los daños siempre estará sujeta a cierto grado de especulación. *Sagardía de Jesús v. Hosp. Aux. Mutuo*, 177 DPR 484, 509 (2009). Con relación a la apreciación de los daños que hace un foro de instancia, “como norma general, los tribunales apelativos descansan en la discreción y razonabilidad de los jueces de instancia, quienes tienen un vínculo más cercano con la prueba testifical del caso y todos los componentes que lo rodean”. *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR, a la pág. 929. Cónsono con lo anterior:

[E]s norma reiterada que los foros apelativos **no deben intervenir con la apreciación de la prueba y la determinación de daños que realice un tribunal de instancia, salvo que ésta sea exageradamente alta o ridículamente baja.** [Citas omitidas]. Esta excepción es el estándar que ha regido en nuestra jurisdicción al momento de evaluar las cuantías concedidas por un foro sentenciador.

*Id.* (Énfasis nuestro).

A su vez, es norma reiterada que, en ausencia de pasión, perjuicio, parcialidad o error manifiesto, los tribunales apelativos no deben intervenir con la apreciación de la prueba de los tribunales de instancia. *Rodríguez v. Urban Brands*, 167 DPR 509, 522 (2006).

De otra parte, resulta pertinente apuntar que la parte que solicita la modificación de las sumas concedidas a nivel de instancia, viene obligada a demostrar las circunstancias que lo justifican. *Rodríguez Cancel v. A.E.E.*, 116 DPR 443, 451-452 (1985).

### III.

El arrendamiento es un contrato mediante el cual una de las partes se obliga a dar a la otra, por tiempo determinado y precio cierto, el uso o disfrute de una cosa. Art. 1433 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4012. La doctrina jurídica señala que, como regla general, el arrendamiento constituye un acto de administración. *Berrocal v. Tribl. de Distrito*, 76 DPR 38, 44 (1954).

De otra parte, es norma reiterada que ambos cónyuges serán los administradores de los bienes de la sociedad y cualquiera de los dos podrá representarla legalmente, **salvo estipulación en contrario.** Arts. 91 y 93 del Código Civil, 31 LPRA sec. 284 y 286.

Cualquier acto de administración unilateral de uno de los cónyuges obligará a la sociedad de gananciales y se **presumirá** válido a todos los

efectos legales. 31 LPRA sec. 286. Sin embargo, para poder enajenar o gravar algún bien inmueble de la sociedad ganancial, nuestro Código Civil establece la necesidad del consentimiento escrito de ambos cónyuges. Art. 91 del Código Civil, 31 LPRA sec. 284. A estos fines, el Art. 1313 del Código Civil dispone:

No obstante lo dispuesto en el Art. 91 de este título, ninguno de los dos podrá donar, enajenar, ni obligar a título oneroso, los bienes muebles e inmuebles de la sociedad de gananciales, sin el consentimiento escrito del otro cónyuge, excepto las cosas destinadas al uso de la familia o personales de acuerdo con la posición social o económica de ambos cónyuges.

Todo acto de disposición o administración que sobre dichos bienes haga cualquiera de los cónyuges en contravención a esta sección, y los demás dispuestos en este título, no perjudicará al otro cónyuge ni a sus herederos.

[...]

31 LPRA sec. 3672.

Del mismo modo, nuestra jurisprudencia establece que, en acciones en que se pueda afectar el patrimonio de la sociedad conyugal, resulta aconsejable, y en ciertas circunstancias indispensable, que ambos cónyuges estén incluidos como partes de la acción. *Reyes v. Cantera Ramos, Inc.*, 139 DPR 925, 929 (1996).

#### IV.

El enriquecimiento injusto es un principio general de derecho que busca evitar situaciones en las que alguien se enriquezca injustamente en perjuicio de otro. *S.L.G. Sánchez v. S.L.G. Valentín*, 186 DPR 503, 515 (2012). La doctrina de enriquecimiento injusto “está cimentada en criterios de equidad, es decir, justicia que permea a todo nuestro ordenamiento jurídico”. *Id.*

Se recurre a dicha figura cuando “la ley no ha previsto una situación en la que se produce un desplazamiento patrimonial que no encuentra una

explicación razonable en el ordenamiento vigente”. *Id.* a las págs. 515 – 516. (Citas omitidas). A fin de precisar la aplicación de la doctrina de enriquecimiento injusto, el Tribunal Supremo adoptó los siguientes criterios:

1. Existencia de un enriquecimiento.
2. Empobrecimiento correlativo.
3. Conexión entre el empobrecimiento y el enriquecimiento.
4. Falta de causa que justifique el enriquecimiento.
5. Inexistencia de un precepto legal, que excluya la aplicación del enriquecimiento sin causa.

*Id.*, a la pág. 516.

Por otro lado, entre las defensas derivadas del derecho común y de la equidad anglosajona, encontramos: (1) el consentimiento (*acquiescence*); (2) **la conciencia impura** (*unclean hands*); (3) la incuria (*laches*) y; (4) el impedimento (*estoppel*). *Colón v. San Patricio Corporation*, 81 DPR 242, 254 (1959).

#### V.

En primer lugar, el apelante plantea que las sumas adjudicadas a los apelantes por los daños que estos sufrieron son exageradas. Cual citado, los foros apelativos no deben intervenir con la apreciación de la prueba y la determinación de daños que realice un tribunal de instancia, salvo que esta sea exageradamente alta o ridículamente baja. Asimismo, la parte que solicita la modificación de las sumas concedidas a nivel de instancia, **viene obligada a demostrar las circunstancias que lo justifican.**

En ese sentido, es pertinente recalcar que la parte apelante **no** colocó a este Tribunal en posición de poder determinar que las cuantías concedidas son exageradas. En un momento del trámite de esta apelación, la parte apelante

informó que presentaría la transcripción de la prueba oral, sin embargo, nunca lo hizo, a pesar de haber recibido múltiples oportunidades y de ser sancionada en reiteradas ocasiones. Así pues, se dio por sometido el recurso sin el beneficio de la transcripción de la prueba oral.<sup>8</sup>

A la luz de ello, este Tribunal descansa en la discreción y razonabilidad de lo resuelto por el foro sentenciador, que tuvo un vínculo más cercano con la prueba testifical del caso y todos los componentes que lo rodean. En ese sentido, se le da deferencia a la apreciación de la prueba hecha por el foro apelado y se confirman las cuantías concedidas. Es norma reiterada que, en ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto, los tribunales apelativos no deben intervenir con la apreciación de la prueba de los tribunales de instancia.

---

<sup>8</sup> Este Tribunal emitió una *Resolución* el 30 de mayo de 2014, mediante la cual concedió un término a la parte apelante para presentar la transcripción de la prueba. Ello a la luz de que dicha parte consignó que presentaría la misma. Así las cosas, el 12 de agosto de 2014, este Tribunal le solicitó a la parte apelante que informase el estatus del proceso de la estipulación de la prueba. Posteriormente, el 27 de agosto de 2014, y a la luz de que había transcurrido el término concedido a la parte apelante para que compareciera sin que esta cumpliera, se le impuso una sanción de \$250 a su abogado, el Lic. James Vélez Jr., que debía consignar dentro de los 5 días de notificada dicha *Resolución*. El abogado nada hizo.

Así las cosas, y a la luz del reiterado incumplimiento de la representación legal de la parte apelante, el 23 de septiembre de 2014, este Tribunal le impuso otra sanción de \$250 al Lic. James Vélez Jr. Además, se le concedió **otro** término para presentar la transcripción de la prueba debidamente estipulada. De dicha *Resolución* se desprende que se le apercibió que, de incumplir, se daría por sometido el recurso sin el beneficio de dicha prueba. La citada *Resolución* se notificó **directamente** a la parte apelante, el Sr. García.

No obstante lo anterior, la parte apelante **incumplió** nuevamente con lo ordenado por este Tribunal. Así pues, el 9 de octubre de 2014, este Tribunal emitió una *Resolución*, mediante la cual se dio por sometido el recurso sin el beneficio de la transcripción de la prueba. A su vez, concedió **otro** término al Lic. James Vélez Jr., para consignar las sanciones impuestas. Esta *Resolución* **también** fue notificada directamente a la parte apelante, el Sr. García.

Se desprende de la *Resolución* emitida el 29 de octubre de 2014, que la representación legal de la parte apelante continuó con su patrón de incumplimiento. A la luz de ello, concedimos otro término de 5 días para consignar las sanciones impuestas, so pena de que se le impusieran sanciones adicionales. Nuevamente, se notificó dicha *Resolución* a la parte apelante directamente.

Al día de hoy, el representante legal de la parte apelante **no** ha cumplido con lo ordenado por este Tribunal.

Por otro lado, el apelante plantea que el foro sentenciador erró al determinar que debía indemnizar a la Sra. Cabrera por los daños que ella sufrió posterior a junio del año 2006 y, a su vez, concluir que esos daños fueron causados por el Sr. Mercado. No le asiste la razón. De una lectura de la sentencia apelada se desprende claramente que el tribunal de instancia le imputó al Sr. Mercado el 50% de los daños sufridos por la Sra. Cabrera, luego de junio del año 2006. Es decir, el tribunal también resolvió que el apelante contribuyó a dichos daños, por lo que debe pagar la partida correspondiente.

De otra parte, el Sr. García manifestó que el foro apelado erró al determinar que el contrato de arrendamiento suscrito por el apelante y el Sr. Mercado es inválido. También, argumentó que el foro apelado erró al no considerar como enriquecimiento injusto la ocupación de la propiedad por la parte apelada sin pagar cánones de arrendamiento.

Cierto es que, como norma general, el arrendamiento es un acto de administración. A su vez, ambos cónyuges son los administradores de los bienes de la sociedad. Es por ello que cualquiera de los dos podrá representarla legalmente, **salvo estipulación en contrario**. En ese sentido, los actos de administración unilateral de uno de los cónyuges obligan a la sociedad de gananciales y se **presumirán** válidos a todos los efectos legales.

En la controversia ante nuestra consideración, la Sra. Guerrero derrotó la presunción de validez del contrato de arrendamiento otorgado unilateralmente por el Sr. García; ello, mediante la *Demanda* que instó allá para el 2004. En virtud de la *Sentencia* dictada por **estipulación** en dicho pleito, el Sr. García no solo aceptó el carácter ganancial de la propiedad, sino que autorizó a la Sra. Guerrero a tramitar el desahucio **por sí y en representación de la sociedad legal de gananciales**.

En virtud de ello, la Sra. Guerrero instó un pleito de desahucio, que culminó con el desalojo de la parte apelada. Cónsono con lo anterior, y a la luz de los hechos particulares de la presente controversia, el tribunal apelado no erró al concluir que el contrato de arrendamiento otorgado entre el Sr. García y el Sr. Mercado era inválido. El apelante, con pleno conocimiento de que autorizó a la Sra. Guerrero a tramitar el desahucio por sí y en representación de la sociedad legal de gananciales, continuó negociando la extensión del arrendamiento con el Sr. Mercado. Ello, sin la anuencia de la Sra. Guerrero y a espaldas del tribunal de instancia.

La jurisprudencia aplicable reconoce que, en acciones en las que se pueda afectar el patrimonio de la sociedad conyugal, resulta aconsejable y en ciertas circunstancias, indispensable, que ambos cónyuges estén incluidos como partes de la acción. En este caso, la extensión del contrato de arrendamiento se efectuó el 16 de junio de 2004. Para esa fecha, la Sra. Guerrero ya había instado su *Demanda* para recobrar la posesión del inmueble. En ese sentido, su inclusión para propósitos de la extensión era indispensable y su falta de consentimiento invalidó dicho negocio.<sup>9</sup>

En cuanto al planteamiento de enriquecimiento injusto, hemos discutido que este es un principio general de derecho, que busca evitar situaciones en las que alguien se enriquezca injustamente en perjuicio de otro. Ahora bien, al solicitar tal remedio en equidad, aquel que lo plantee no puede haber actuado con las manos sucias o la consciencia impura. En este caso, es evidente que

---

<sup>9</sup> El apelante tampoco puede plantear que el contrato de arrendamiento se renovó de mes a mes. Al concluir que el contrato de arrendamiento entre el Sr. García y el Sr. Mercado es inválido, se desprende que el Sr. García no puede reclamar cánones por dichos meses. “La operación de la figura de la tácita reconducción presupone la existencia de un contrato válido. Art. 1456 del Código Civil, 31 LPRA 4063”. *Jaap Corp. v. Depto. de Estado et al.*, 187 DPR 730, 749 (2013), nota al calce núm.10.

el Sr. García no actuó con las manos limpias, por lo que no procede la aplicación de la doctrina del enriquecimiento injusto.

En síntesis, el foro apelado no cometió los errores señalados, por lo que no procede revocar ni modificar la *Sentencia* apelada.

#### VI.

Por las razones antes expuestas, se confirma la *Sentencia* apelada.

A su vez, y a la luz de lo resuelto, dejamos sin efecto las sanciones impuestas al Lic. James Vélez. Jr., pues la actitud displicente desplegada por él y por su cliente no justifican la inversión de más recursos de este Tribunal de Apelaciones.

#### **Notifíquese.**

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

La Jueza Cintrón Cintrón concurre con el resultado, sin opinión escrita.

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones