

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS
PANEL X

JAIME A. PLAZA
VELÁZQUEZ

Apelado

V.

JOSÉ C. FLORES,
CARMEN R. MARTÍN
RODRÍGUEZ

Apelante

KLAN201501127

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia Sala
de Caguas

Caso Núm.:
EACI201400820

Sobre:
COBRO DE
DINERO
REGLA 60

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí; la Juez Lebrón Nieves y la Juez Brignoni Mártir

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 23 de septiembre de 2015.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones el señor José C. Flores (en adelante, el apelante) mediante el recurso de apelación de epígrafe y nos solicita la revocación de la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, el 18 de junio de 2015, notificada el 24 de junio de 2015. Mediante la referida *Sentencia* el foro primario declaró Ha Lugar la *Demanda* presentada por el señor Jaime A. Plaza Velázquez.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se modifica la *Sentencia* apelada, a los efectos de eliminar la suma de dinero impuesta por concepto de honorarios de abogados. Así modificada, se confirma. Además, se devuelve el caso al foro de instancia para que enmiende el epígrafe de la *Sentencia* de conformidad con lo aquí dispuesto.

I

El 14 de marzo de 2014, la parte demandante señor Jaime A. Plaza Velázquez (en adelante, el apelado o señor Plaza Velázquez) presentó una Demanda en Cobro de Dinero al amparo de la Regla 60 de Procedimiento Civil¹. En la referida *Demanda*, el apelado solicitó el cobro de unas multas administrativas, así como cánones de renta alegadamente adeudados por la parte apelante.

Según se desprende del expediente ante nos, la *Demanda* fue presentada por derecho propio y la parte demandante apelada utilizó el Formulario OAT 991 que provee la Rama Judicial para instar una acción al amparo de la Regla 60 de Procedimiento Civil, *supra*. En el encasillado del Formulario aparecen como parte demandante el señor Plaza Velázquez y la Sra. Carmen R. Martín Rodríguez. De otra parte, en el encasillado del Formulario aparecen como parte demandada el señor José C. Flores Díaz y la señora María F. Guzmán.

A la Vista de Regla 60 celebrada el 24 de abril de 2014 compareció la parte demandante, el señor Plaza Velázquez y su esposa, la Sra. Carmen R. Martín Rodríguez. También compareció el demandado, el señor José C. Flores Díaz y su esposa, la señora María F. Guzmán. Ante las alegaciones de ambas partes, el foro primario le concedió a la parte demandada apelante un término de treinta (30) días para contestar la *Demanda*. El foro apelado convirtió el procedimiento en uno ordinario.²

El 23 de mayo de 2014, la parte demandada apelante presentó *Contestación a Demanda*. En su alegación responsiva adujo, en síntesis, que no tenía responsabilidad alguna por concepto de multas emitidas por el Consejo de Titulares del Condominio Vistas Reales I, por desconocer el reglamento del

¹ 32 LPRA Ap. V, R. 60.

² Véase, Minuta del Apéndice del recurso, pág. 26.

referido condominio, ya que el demandante nunca le había entregado copia del mismo.

Finalmente, el 14 de mayo de 2015 se celebró el Juicio en su Fondo. Al mismo compareció la parte demandante apelada, Jaime A. Plaza Velázquez, acompañado de sus representantes legales, Lcda. Mónica Timothee Vega y el Lcdo. Francisco J. Timothee Vega. Por la parte demandada apelada compareció el demandado apelante, José C. Flores Díaz, representado por el Lcdo. José Santiago Maldonado.

La parte demandante apelada presentó como testigo a la señora Olga I. Vélez Martínez, quien trabajaba como administradora del Condominio Vista Real I desde mayo de 2013. Esta testificó, entre otras cosas, que en el expediente del demandante existían en la actualidad siete (7) multas, que equivalían a \$700.00. Por la parte demandante apelada también testificó el señor Plaza Velázquez. Por su parte, el demandado apelante presentó como testigo al señor José C. Flores Díaz.

El 18 de junio de 2015, notificada el 24 de junio de 2015, el foro apelado dictó *Sentencia* mediante la cual declaró Ha Lugar la *Demanda*. Al evaluar la prueba desfilada, el foro de primera instancia determinó que los demandados apelados habían incumplido con las normas del complejo de vivienda Condominio Vista Real I, lo cual conllevó la imposición de multas administrativas y el incumplimiento de la Cláusula 8 del Contrato de Arrendamiento³. El foro de instancia concluyó también, entre otras cosas, lo siguiente:

En el caso de autos, no nos cabe la menor duda de que la deuda por concepto de las multas y de los gastos legales es líquida, vencida y exigible. Por lo tanto, luego de evaluada la prueba documental y testifical desfilada, este Tribunal procede a declarar esta demanda Ha Lugar. Se condena a los

³ **Cláusula Núm. 8-** El arrendatario se compromete a cumplir con las leyes de sanidad y cualesquiera otras aplicables a la propiedad objeto de este contrato.

demandados a pagar la suma de \$700.00 por concepto de las multas expedidas incluyendo los intereses legales. Además, conforme a la prueba desfilada y el contrato se condena a los demandados a pagar la suma de \$6,304.00 en honorarios de abogado y \$895.00 en los gastos legales incurridos por el demandante, incluyendo los intereses legales.

No conforme con dicha determinación, el apelante acude ante nos y le imputa la comisión de los siguientes errores al foro de instancia:

- **Primer error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar *Sentencia* en contra de la parte apelante a pesar de que la parte apelada dejó de acumular partes indispensables, toda vez que nunca trajo al pleito a la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por la Sra. María F. Guzmán Rivera y el Sr. José C. Flores Díaz.
- **Segundo error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al incluir en el epígrafe de la *Sentencia* como codemandada a la esposa de la parte apelada, la Sra. Carmen R. Martín Rodríguez, ya que ésta nunca fue traída como codemandada al caso de autos y ésta no compareció al juicio en su fondo porque nunca fue citada.
- **Tercer error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al imponerle al apelante el pago de las multas según el contrato de arrendamiento otorgado, ya que la parte apelada nunca presentó en evidencia el contrato de arrendamiento vigente al momento en que se recibieron la mayoría de las multas.
- **Cuarto error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al imponerle al apelante el pago de las multas a pesar de que: (i) el contrato de arrendamiento guarda silencio sobre quien viene llamado a responder sobre el pago de las mismas, (ii) dicho contrato de arrendamiento no cumple con el Reglamento de la Asociación de Condóminos, y (iii) el Reglamento de la Asociación de Condóminos establece que es el titular del bien inmueble quien viene llamado a pagar las multas que expide la administración.
- **Quinto error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al imponerle al apelante el pago de las multas a pesar de que las mismas claramente no le garantizan de un debido proceso de ley a la parte apelante, ya que: (i) omiten incluir cómo se puede efectuar la correspondiente revisión judicial sobre las mismas, y (ii) son contrarias a la Ley Núm. 22 de Vehículos y Tránsito, 9 LPRA sec. 5001 *et seq.*, toda vez que imponen unas multas mayores a las establecidas por nuestra Asamblea Legislativa.

- **Sexto error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al imponerle a la parte apelante el pago de los honorarios de abogado, ya que el contrato de arrendamiento sólo lo obliga al pago de costas y gastos; más no al pago de honorarios de abogado.
- **Séptimo error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la parte apelante tiene una deuda líquida, vencida y exigible para con la parte apelada, toda vez que, la parte apelada carece de legitimación activa para reclamar el pago de las multas, ya que éste nunca pagó las mismas.

Con el beneficio de la posición de ambas partes, procedemos a resolver el presente recurso.

II

A

Sabido es que las decisiones del foro primario están revestidas de una presunción de legalidad y corrección. *S.L.G. Rivera Figueroa v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009); *Vargas Cobián v. González Rodríguez*, 149 DPR 859, 866 (1999). De hecho, nuestra nueva Regla 42.2 de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 42.2, sobre declaración de hechos probados y conclusiones de derecho, provee lo mismo que la antigua Regla 43.2. En lo pertinente, lee de la siguiente manera:

Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos.

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 para sustituir por sus propias apreciaciones, las determinaciones del tribunal de instancia. *Serrano v. Sociedad Española*, 171 DPR 717, 741 (2007); *Rolón v. Charlie Car Rental*, 148 DPR 420, 433 (1999). Esto es, los tribunales apelativos deben mantener deferencia para con la apreciación de la prueba que

realiza el foro primario. *McConnell Jiménez v. Palau*, 161 DPR 734, 750 (2004).

La deferencia otorgada al tribunal de instancia está predicada en que fue el juez sentenciador quien tuvo la oportunidad de aquilatar toda la prueba presentada. El juez sentenciador, ante quien deponen los testigos, es quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, de poder apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones, man[i]erismos, dudas, vacilaciones y, por consiguiente, de ir formando gradualmente en su conciencia la convicción en cuanto a si dicen la verdad. J. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Pubs. J.T.S., 2000, T. II, pág. 685. *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 78-79 (2001).

Es por lo anterior que este Tribunal de Apelaciones no intervendrá con las determinaciones de hechos, la apreciación de la prueba y las adjudicaciones de credibilidad realizadas por el tribunal de instancia, salvo que medie prejuicio, pasión, parcialidad o error manifiesto. *Rodríguez Rosado v. Syntex*, 160 DPR 364, 396 (2003); *Argüello v. Argüello*, supra, a las págs. 78-79 (2001).

Ahora bien, “aunque el arbitrio del juzgador de hechos es respetable y merece deferencia, no es absoluto”, ya que una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal apelativo. *Méndez v. Morales*, 142 DPR 26, 36 (1996). La deferencia antes señalada cede además cuando las determinaciones de hechos formuladas por el foro de instancia “carezcan de base en la prueba”. *Moreda v. Rosselli*, 150 DPR 473, 479 (2000).

B

En reiteradas ocasiones hemos expresado que la sociedad de gananciales es una entidad separada y distinta de los cónyuges

que la componen, con personalidad jurídica propia. (Citas omitidas). *Bidot v. Urbino*, 158 DPR 294, 302 (2002). Sin embargo, como bien señala el comentarista procesalista Cuevas Segarra, la sociedad de bienes gananciales "es una entidad económica familiar *sui generis*, de características especiales, que no tiene el mismo grado de personalidad jurídica que las sociedades ordinarias o entidades corporativas." *Práctica Procesal Puertorriqueña, Procedimiento Civil, Vol. II Cap. IV, pág. 87, Publicaciones JTS, (1979). Reyes v. Cantera Ramos, Inc., 139 DPR 925, 928 (1996).*

En Puerto Rico, a partir de la reforma de 1976 del Código Civil, ambos cónyuges son administradores de la sociedad de bienes gananciales con capacidad para representarla. Ley Núm. 51 de 21 de mayo de 1976 (31 L.P.R.A sec. 284, 286, 3661, 3671-3672 y 3717). (Citas omitidas). *Bidot v. Urbino*, supra, pág. 302.

A esos fines, el Artículo 91 del Código Civil, 31 L.P.R.A sec. 284, en lo pertinente, dispone que salvo estipulación en contrario, "[a]mbos cónyuges serán los administradores de los bienes de la sociedad conyugal". Por su parte, el Artículo 93 del Código Civil, 31 L.P.R.A sec. 286, establece que "cualquiera de los cónyuges podrá representar legalmente a la sociedad conyugal." Dispone además, el citado Artículo 93 que "[c]ualquier acto de administración unilateral de uno de los cónyuges obligará a la sociedad legal de gananciales y se presumirá válido a todos los efectos legales." *Bidot v. Urbino*, págs. 302-303.

De otra parte, con relación a la sociedad conyugal, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, ha reconocido que con el emplazamiento de uno solo de los coadministradores de dicha sociedad es posible adquirir jurisdicción sobre la misma. Sin embargo, la mejor práctica es incluir a ambos como medida cautelar ante la eventualidad de que exista un conflicto de

intereses. (Citas omitidas). *Pauneto v. Núñez*, 115 DPR 591, 594 (1984).

Sobre este particular, nuestro más Alto Foro resolvió en *Reyes v. Cantera Ramos, Inc.*, 139 DPR 925, 929 (1996), “que en acciones donde se pueda afectar el patrimonio de la sociedad de bienes gananciales, resulta aconsejable y en ciertas circunstancias indispensable, que ambos cónyuges estén incluidos como partes en la acción”.

III

Expuesta la norma jurídica, procedemos a aplicarla a los hechos ante nuestra consideración.

En su **primer** señalamiento de error, arguye la parte demandada apelante que erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar *Sentencia* en su contra a pesar de que la parte apelada dejó de acumular partes indispensables, toda vez que nunca trajo al pleito a la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por la Sra. María F. Guzmán Rivera y el Sr. José C. Flores Díaz. No le asiste la razón. Veamos.

Según mencionáramos, con relación a la sociedad conyugal, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido que con el emplazamiento de uno solo de los coadministradores de dicha sociedad es posible adquirir jurisdicción sobre la misma. Sin embargo, la mejor práctica es incluir a ambos como medida cautelar **ante la eventualidad de que exista un conflicto de intereses**. (Citas omitidas) (Énfasis nuestro). *Pauneto v. Núñez*, supra, pág. 594.

En el caso de autos, no existe controversia en cuanto a que la parte demandante apelada nunca trajo al pleito a la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por la Sra. Sra. María F. Guzmán Rivera y el Sr. José C. Flores Díaz. No obstante, la parte demandante apelada, sí acumuló al pleito como demandados, al

señor Flores Díaz y a su esposa, María F. Guzmán Rivera. Ello consta de la notificación y citación que obra en el expediente ante nos. Además, tanto el señor Flores Díaz, como su esposa, la señora Guzmán Rivera, comparecieron a la Vista Inicial de Regla 60. Por lo que, se entiende que ambos demandados tenían conocimiento acerca de la acción que se estaba ventilando en su contra.

Lo anterior revela sin lugar a dudas, que aunque con la determinación del foro de instancia se afecta el patrimonio de la Sociedad de Bienes Gananciales, lo cierto es que en el caso de autos, los intereses de dicha sociedad estaban debidamente representados a través de sus dos coadministradores, el señor Flores Díaz, y su esposa, la señora Guzmán Rivera. Por tanto, no vemos en qué forma pudieran estar en conflicto los intereses de los demandados apelantes ante las circunstancias particulares de este caso. En vista de lo anterior, el error señalado no fue cometido.

En su **segundo** señalamiento de error, sostiene la parte demandada apelante que erró el Tribunal de Primera Instancia al incluir en el epígrafe de la *Sentencia* como parte codemandada a la esposa de la parte apelada, la Sra. Carmen R. Martín Rodríguez, ya que ésta nunca fue traída como codemandada al caso de autos y no compareció al juicio en su fondo porque nunca fue citada. El error señalado fue cometido, sin embargo, dicho error no conlleva la revocación de la *Sentencia*.

De un simple examen de la totalidad del expediente ante nos, surge que la Sra. Carmen R. Martín Rodríguez no fue traída al pleito como parte codemandada, sino que ésta compareció como codemandante. Veamos.

En primer lugar, de la Minuta que obra en el expediente ante nos, surge que a la Vista de Regla 60 celebrada el 24 de abril de 2014 compareció la parte demandante apelada, el señor Plaza Velázquez y su esposa, la Sra. Carmen R. Martín Rodríguez.

También compareció el demandado, el señor José C. Flores Díaz y su esposa, la señora María F. Guzmán.

Además de lo anterior, del epígrafe de la *Demanda* surge que en el encasillado del Formulario OAT 991 aparecen como parte demandante el **señor Jaime A. Plaza Velázquez y su esposa, la señora Carmen R. Martín Rodríguez**. De otra parte, en el encasillado correspondiente para la parte demandada aparecen el señor **José C. Flores Díaz y la señora María F. Guzmán Rivera**. Sin embargo, en el epígrafe de la *Sentencia* aquí apelada, el foro apelado además de incluir al señor José C. Flores Díaz como parte demandada, incluyó el nombre de la esposa del señor Jaime A. Plaza Velázquez, señora Carmen R. Martín Rodríguez.

Por lo que, lo anterior constituye un error de forma en el epígrafe de la *Sentencia*, susceptible de ser corregido conforme dispone la Regla 49.1 de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 49.1. Sobre este particular, la Regla 49.1 de Procedimiento Civil, *supra*, regula lo concerniente a la facultad que tienen los tribunales de corregir los errores de forma. Dicha regla provee como sigue:

Los errores de forma en las sentencias, órdenes u otras partes del expediente y los que aparezcan en éstas por inadvertencia u omisión, podrán corregirse por el tribunal en cualquier tiempo, a su propia iniciativa, o a moción de cualquier parte, previa notificación, si ésta se ordena. Durante la tramitación de una apelación, o un recurso de *certiorari*, podrán corregirse dichos errores antes de elevar el expediente al tribunal de apelación y, posteriormente, sólo podrán corregirse con permiso del tribunal de apelación.

Por tanto, en virtud de la antes transcrita regla, procede que el foro de instancia enmienda la *Sentencia* apelada a los efectos de corregir el epígrafe.

De otra parte, en el **tercer** señalamiento de error, arguye la parte demandada apelante que el Tribunal de Primera Instancia erró al imponerle al apelante el pago de las multas, según el

contrato de arrendamiento otorgado, ya que la parte demandante apelada nunca presentó en evidencia el contrato de arrendamiento vigente al momento en que se recibieron la mayoría de las multas.

Según mencionamos, el foro de primera instancia, luego de evaluar la prueba desfilada, determinó que los demandados apelados habían incumplido con las normas del Condominio Vista Real I, lo cual conllevó la imposición de multas administrativas⁴ y el incumplimiento de la Cláusula 8 del Contrato de Arrendamiento. En cuanto al Contrato de Arrendamiento, el foro apelado expresó que:

Los demandados fueron inquilinos del Sr. Plaza por aproximadamente 10 años. A través de dicho tiempo, las partes renovaron en varias ocasiones un contrato de arrendamiento **por el mismo canon y bajo términos similares. Hubo años donde no se firmó contrato por lo que hubo una tácita reconducción del contrato anterior en todas sus partes.** (Énfasis nuestro).

En vista de la determinación anterior, era irrelevante que la parte demandante apelada presentara en evidencia todos los Contratos de Arrendamiento otorgados con anterioridad al 31 de agosto de 2013.

Por lo que, el hecho de que la parte demandante apelada no presentara en evidencia el contrato de arrendamiento vigente al momento en que se recibieron la mayoría de las multas, no es razón para eximir del pago de las multas a la parte demandada apelante. Máxime, cuando es el mismo señor Flores Díaz quien aceptó durante la Vista en su Fondo que “al momento de renovar el contrato, el 31 de agosto de 2013, ya se habían expedido cuatro multas y se estaba esperando por la audiencia de la Junta”.⁵

Por tanto, el error señalado no fue cometido por el foro de instancia.

⁴ Al examinar las fechas de las multas, pudimos constatar, que en efecto, algunas de ellas fueron expedidas con anterioridad a que el Contrato de Arrendamiento fuera otorgado el 31 de agosto de 2013.

⁵ Véase, pág. 12 del apéndice del recurso de apelación.

En su **cuarto** señalamiento de error, la parte demandada apelante arguyó que erró el Tribunal de Primera Instancia al imponerle al apelante el pago de las multas a pesar de que: (i) el contrato de arrendamiento guarda silencio sobre quien viene llamado a responder sobre el pago de las mismas, (ii) dicho contrato de arrendamiento no cumple con el Reglamento de la Asociación de Condóminos, y (iii) el Reglamento de la Asociación de Condóminos establece que es el titular del bien inmueble quien viene llamado a pagar las multas que expide la administración.

El Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPR sec. 3471, dispone que:

Si 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.

Si las palabras parecen contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésa sobre aquéllas.

Esta disposición estatutaria ha sido utilizada por nuestro Máximo Foro para la interpretación de contratos, de cuya letra surge la voluntad de las partes sin duda alguna. El Tribunal Supremo de Puerto Rico en *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 725, 726 (2001), citando a *Marcial v. Tomé*, 144 DPR 522 (1997), expresó que se debe seguir la letra clara del contrato cuando la misma refleja inequívocamente la voluntad de las partes. A pesar de lo dispuesto en esta disposición estatutaria, hay ocasiones en las que no es posible determinar la voluntad de los contratantes con la mera lectura literal de las cláusulas contractuales.

El Código Civil de Puerto Rico, en su Artículo 1234, 31 LPR sec. 3472, dispone que se podrá juzgar la voluntad de los contratantes por sus actos anteriores, coetáneos y posteriores a la perfección éste. [. . .]. Sin embargo, al momento de interpretar un contrato es preciso presuponer lealtad, corrección y buena fe en su

redacción, e interpretarlo de manera tal que lleve a resultados conformes a la relación contractual y que estén de acuerdo con las normas éticas. Dicho en otras palabras, no se puede buscar oscuridad ni tergiversar la interpretación de los contratos para llegar a resultados absurdos e injustos. *Id.*

Al leer el Contrato de Arrendamiento nos percatamos de que el mismo no especifica literalmente quien viene llamado a responder por el pago de las multas. Ahora bien, el Contrato de Arrendamiento claramente estipula en su Cláusula Núm. 8, lo siguiente: “[e]l arrendatario se compromete a cumplir con las leyes de sanidad y cualesquiera otras aplicables a la propiedad objeto de este contrato”. Asimismo, la Cláusula Núm. 13 establece que: “[e]l arrendatario deberá mantener un nivel de conducta propio de vivienda de tipo “walk-up” y a seguir las normas establecidas por la Ley de Propiedad Horizontal que le aplica a Vista Real”.

Una interpretación literal de las cláusulas antes citadas revelan que el arrendatario, en este caso, el señor Flores Díaz, venía obligado a mantener un nivel de conducta propio de vivienda de tipo “walk-up” y a cumplir con ciertas normas establecidas por la Ley de Propiedad Horizontal. Por lo que, se puede razonablemente inferir que el llamado a responder por el incumplimiento con las normas establecidas por la Ley de Propiedad Horizontal, es aquel quien infrinja las mismas.

Según se desprende de la *Sentencia* apelada, la propia parte demandada apelante (Sr. Flores Díaz), a preguntas de la Lcda. Timothee, aceptó “que la Ley de Tránsito prohíbe estacionarse en el encintado amarillo y que sabe que de estacionarse en encintado amarillo, le pueden expedir una multa”.⁶ No obstante, y a sabiendas de que estaba prohibido, la parte demandada apelante se estacionó en línea amarilla.

⁶ Véase, pág. 12 del apéndice del recurso de apelación.

Resulta necesario destacar, que el Sr. Flores Díaz volvió a incurrir en violaciones al Reglamento del Condominio, luego de la reunión con la Junta en la que se revisaron cuatro de las multas que se le habían expedido por haberse estacionado en un área que no estaba designada para ello.

De otra parte, sostiene también la parte demandada apelada, en su cuarto señalamiento de error, que el Contrato de Arrendamiento no cumple con el Reglamento de la Asociación de Condóminos. Fundamenta su posición en el hecho de que la señora Olga I. Vélez Martínez, quien trabajaba como administradora del Condominio Vista Real I, aceptó que “el Reglamento. . . en el Capítulo VII, sección 11.2 y en el Capítulo VII, sección 1.6 (d) establece que en caso de venta, arrendamiento o cesión de un apartamento, su titular viene obligado a exigir al arrendatario, expresamente en el contrato de arrendamiento, que el comprador, cesionario y/o el arrendatario, conoce y está conforme con cumplir con la Ley de Propiedad Horizontal, la Escritura Matriz del Condominio y el Reglamento”.⁷

De una lectura del Contrato de Arrendamiento surge que lo antes requerido por el Reglamento no está expresamente en el referido contrato. Ahora bien, al interpretar la Cláusula Núm. 13 antes transcrita podemos concluir que dicha cláusula cumple con el fin del Reglamento, a saber, que el arrendatario conoce y está conforme con cumplir con la Ley de Propiedad Horizontal, la Escritura Matriz del Condominio y el Reglamento.

Además de lo anterior, el foro primario concluyó en su *Sentencia* que:

“[. . .]. De la prueba desfilada, del testimonio de las partes y en particular el testimonio de[l] propio demandado, **nos parece que el demandado tenía conocimiento del contenido del Reglamento.** Más aún cuando el demandado testificó que dirigió los

⁷ Véase, pág. 6 del apéndice del recurso de apelación.

esfuerzos ante la administración para la impugnación de las multas. Es importante resaltar que el demandado tiene la preparación formal en el campo de bienes raíces en Puerto Rico y en la Florida. Además aceptó que tiene conocimiento de la Ley de Propiedad Horizontal. No nos convence su posición de que no es responsable de pagar las multas incurridas por su conducta con la alegación de que no se acompañó copia del Reglamento cuando se firmó el contrato”. (Énfasis nuestro).

En vista de lo anterior, no observamos en el expediente indicio alguno de que el Foro de Instancia, en su apreciación de las declaraciones de los testigos y en su determinación, haya incurrido en error manifiesto, prejuicio o abuso de discreción que amerite nuestra intervención. El foro apelado fue quien escuchó y observó a los testigos y adjudicó credibilidad basándose en su observación y análisis. Por lo que, concluimos que tenemos ante nosotros una determinación bien fundamentada y no vemos razón alguna para intervenir con ella.

En su **quinto** señalamiento de error, sostuvo la parte demandada apelante que erró el Tribunal de Primera Instancia al imponerle al apelante el pago de las multas, a pesar de que las mismas claramente no le garantizan un debido proceso de ley a la parte apelante, ya que: (i) omiten incluir cómo se puede efectuar la correspondiente revisión judicial sobre las mismas, y (ii) son contrarias a la Ley Núm. 22 de Vehículos y Tránsito, 9 LPRA sec. 5001 *et seq.*, toda vez que imponen unas multas mayores a las establecidas por nuestra Asamblea Legislativa.

Como es sabido, una parte no puede traer, por primera vez en la etapa apelativa un asunto si omitió hacer el correspondiente planteamiento ante el Tribunal de Primera Instancia. De una lectura de la *Contestación a la Demanda*, así como de las determinaciones de la *Sentencia* apelada, no surge que la parte demandada apelante haya hecho el anterior planteamiento ante el

foro apelado. Por lo que, nos vemos impedidos de pasar juicio sobre este asunto.

En su **sexto** señalamiento de error, la parte demandada apelante plantea que erró el Tribunal de Primera Instancia al imponerle el pago de los honorarios de abogado, ya que el contrato de arrendamiento sólo lo obligaba al pago de costas y gastos, mas no al pago de honorarios de abogado. Le asiste la razón. Veamos.

En el caso de autos, el foro apelado condenó a la parte demandada apelante a pagar la suma de \$700.00 por concepto de las multas expedidas incluyendo los intereses legales, la suma de \$6,304.00 en honorarios de abogado y \$895.00 por los gastos legales incurridos por el demandante, incluyendo los intereses legales.

En el caso de autos, no hay controversia en cuanto a que las partes pactaron mediante la Cláusula Núm. 24, que el arrendatario vendría obligado a pagar las costas y gastos en que incurriera el arrendador o su representante en caso de este tener que acudir a los tribunales. Por lo que, como bien concluyó el foro primario, el incumplimiento de la parte demandada apelante activó la obligación de resarcir los gastos incurridos por el arrendador.

Ahora bien, en cuanto a la suma de \$6,304.00 en concepto de honorarios de abogado, concluimos que los mismos no proceden. Veamos.

La concesión de honorarios de abogado está regulada por la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil de 2009, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 44.1 (d). La misma autoriza al Tribunal a imponer honorarios de abogado cuando una parte o su abogado procede con temeridad o frivolidad. La imposición de honorarios de abogado, "procede cuando la parte perdidosa ha sido temeraria". *Rodríguez de Oller v. T.O.L.I.C.*, 171 DPR 293, 296 (2007). El propósito de la imposición de honorarios de abogado es "establecer una penalidad

a un litigante perdidoso que por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito." *Andamios de PR v. Newport Bonding*, 179 DPR 503, 520 (2010); *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 DPR 713, 718 (1987).

Además, la imposición de honorarios de abogado tiene como objetivo disuadir la litigación innecesaria y alentar las transacciones mediante la imposición de sanciones a la parte temeraria para compensar los perjuicios económicos y las molestias sufridas por la otra parte. *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, supra, a las págs. 718-719.

Mediante la *Sentencia* apelada, el foro de instancia específicamente expresó que “[e]n este caso el pago de los gastos del litigio no es de naturaleza discrecional del tribunal bajo temeridad, sino su fuente proviene del pacto previo de las partes”. Por tanto, en vista de que en este caso el foro de instancia determinó que los gastos del litigio no fueron impuestos por temeridad, no procedía la suma de dinero por concepto de honorarios de abogados. Por lo que, erró el foro de instancia al así proceder.

Por último, en su **séptimo** señalamiento de error, sostiene la parte demandada apelante que erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la parte demandante apelante tiene una deuda líquida, vencida y exigible para con la parte apelada, toda vez que, la parte demandante apelada carece de legitimación activa para reclamar el pago de las multas, ya que ésta nunca pagó las mismas.

La doctrina de legitimación activa consiste en que sólo puede recurrir a un tribunal en busca de un remedio legal aquel que

demuestre que: 1) ha sufrido un daño claro y palpable; 2) que el referido daño es real, inmediato y preciso, no abstracto o hipotético; 3) que existe una conexión entre el daño sufrido y la causa de acción ejercitada; y 4) que la causa de acción surge del palio de la constitución o de una ley. *Colegio de Peritos Electricistas de P.R. v. A.E.E.*, 150 DPR 327 (2000); *García Oyola v. J.C.A.*, 142 DPR 532 (1997).

El propósito de esta doctrina es demostrar al tribunal que la parte demandante o promovente tiene un interés en el pleito "de tal índole que, con toda probabilidad, habrá de proseguir su causa de acción vigorosamente y habrá de traer a la atención del tribunal las cuestiones en controversia." *Hernández Agosto v. Romero Barceló*, 112 DPR 407, 413 (1982).

La capacidad de una parte de realizar con eficacia actos procesales como parte litigante y comparecer como demandante o en representación de cualquiera de ellos se conoce propiamente como legitimación en causa. Se requiere legitimación activa para ser demandante y pasiva para ser demandado. T. Ribó Durán, *Diccionario de Derecho*. Bosch 1987, pág. 364. La persona que pretende ser parte ha de tener una capacidad individualizada y concreta en la reclamación procesal. "Para que haya acción legitimada tiene siempre que existir la capacidad para demandar, pero no todo el que tiene capacidad para demandar tiene acción legitimada en un pleito específico. En cada pleito, además de capacidad para demandar, la parte interesada deberá demostrar que tiene un interés legítimo". Serrano Geyls, *Derecho Constitucional de Estados Unidos y Puerto Rico*, Vol. I, pág. 132.

En el caso autos, las acciones de la parte demandada apelante resultaron en multas, las cuales fueron expedidas por la Administración del Condominio Vista Real I. Como resultado de lo

anterior, la parte demandante apelada está viendo su patrimonio afectado.

Además, no hay duda de que al ser el Sr. Plaza Velázquez el titular del apartamento, esta es la persona con legitimación para requerir el pago de las multas. No nos convence el argumento de la parte demandada apelante en cuanto a que la parte demandante apelada carece de legitimación activa para reclamar el pago de las multas, ya que éste nunca pagó las mismas. De hecho, la parte demandada apelante no fundamentó en derecho la aducida falta de legitimación activa de la parte demandante apelada.

Por tanto, el error señalado no fue cometido por el foro de instancia.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se modifica la *Sentencia* apelada a los efectos de eliminar la suma de \$6,304 por concepto de honorarios de abogados. Así modificada, se confirma. Además, se devuelve el caso al foro de instancia para que se enmiende el epígrafe de la *Sentencia*, de conformidad con lo aquí dispuesto.

Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones