

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-GUAYAMA
PANEL VIII

Lucía Moreno Miranda

APELANTE

v.

Benjamín A. Lizardo
Lizardo

APELADOS

KLAN201501431

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia

Sala de Ponce

Caso Núm.:
J DP2011-0444

Sobre: Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, el Juez Bermúdez Torres y el Juez Sánchez Ramos.

Brau Ramírez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 4 de noviembre de 2015.

-I-

El 7 de septiembre de 2006, la apelante Lucía Moreno Miranda suscribió un contrato de arrendamiento con la parte apelada, Benjamín Lizardo Lizardo para el arrendamiento del apartamento #31 del Condominio Brisas de San Antonio en Ponce. El arrendamiento tenía un término de un año. La apelante venía obligada a satisfacer un canon de arrendamiento mensual de \$550.00, pagadero a principio del mes. Las partes acordaron una penalidad de \$10.00 diarios por pagos hechos luego del día 11 de cada mes.

La apelante ocupó el apartamento e hizo algunos de los pagos. La apelante, sin embargo, dejó de pagar los cánones adeudados. El récord refleja que tampoco permaneció en el apartamento, el que dejó en condiciones de desorden.

Para 2010, el apartamento había comenzado a oler y a afectar a los vecinos. Para esta época, habían pasado tres años desde la fecha en que estaba supuesto a vencer el contrato.

En vista de lo anterior, el 12 de octubre de 2010, el apelado entró a la propiedad acompañado de un notario público.¹ Se encontró "un fuerte olor a humedad y otros olores desagradables [y] que el interior de la residencia estaba completamente desorganizado ya que en el piso había papeles, botellas de agua vacía, cortinas, toallas, revistas, varias piezas de ropa, las gavetas estaban todas fuera de lugar".

El notario levantó un acta notarial sobre el estado en que se encontró el inmueble y listó los muebles que había en el lugar, pertenecientes a la apelante.

En octubre y noviembre de 2010, el apelado se comunicó con la apelante para que ella recogiera sus muebles. El apelado propuso que la apelante suscribiera un relevo de responsabilidad. La apelante no le contestó. El 21 de enero de 2011, el apelado le escribió a la apelante para que firmara el relevo y recogiera sus muebles. La apelante tampoco contestó.

La apelante nunca regresó al apartamento. El 28 abril de 2010, el apartamento fue vandalizado por terceros. Se presentó una querrela ante la Policía.

Ante la omisión de la apelante de recoger sus muebles, el apelado dispuso de ellos.²

¹ El Lcdo. Wilmer Rivera Acosa.

² En mayo y junio de 2010, el apelado presentó, a través de su padre, dos peticiones al Tribunal de Primera Instancia para recuperar la posesión del inmueble. No surge del expediente el resultado de esta gestión.

Varios meses después, el 11 de octubre de 2011, la apelante instó la presente acción por daños y perjuicios contra el apelado y otras partes³, reclamando compensación por la pérdida de sus muebles. En su demanda, la apelante alegó que el apelado había dispuesto de sus muebles sin instar una acción de desahucio.

El apelado contestó la demanda y presentó una reconvencción solicitando que se ordenara a la apelante a pagar los cánones adeudados. La apelante no replicó a la reconvencción. El 26 de febrero de 2013, el Tribunal le anotó la rebeldía con relación a ésta.

Luego de otros trámites⁴, el apelado presentó una moción de sentencia sumaria, la que fue debidamente apoyada por una declaración jurada y otros documentos. La apelante no presentó oposición alguna.

El 3 de agosto de 2015, mediante el dictamen apelado, el Tribunal de Primera Instancia dictó sentencia sumariamente, declaró sin lugar la demanda y con lugar la reconvencción. El Tribunal condenó a la apelante a pagar al apelado \$3,300 por concepto de cánones adeudados. También le impuso una condena de \$1,500 por concepto de honorarios de abogado.

Insatisfecha, la apelante acudió ante este Tribunal.

-II-

En su recurso, la apelante plantea que el Tribunal erró al dictar sentencia sumariamente.

³ La apelante reclamó contra la empresa Promocom Systems. Esta reclamación fue posteriormente desistida por ella, según se desprende de la resolución emitida el 12 de marzo de 2012, por el Tribunal de Primera Instancia.

⁴ El Tribunal señaló la vista en su fondo, pero la apelante no compareció. El Tribunal le impuso una sanción que no fue pagada por ella.

La Regla 36.3 de las de Procedimiento Civil autoriza al Tribunal de Primera Instancia a dictar sentencia sumaria en un caso cuando no existe controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material.⁵

La Regla dispone que cuando se presente una moción de sentencia sumaria y se sostenga en la forma provista en la Regla, la parte contraria "no podrá descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que estará obligada a contestar en forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente. De no hacerlo así, se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede". 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(c).

La Regla confiere discreción al Tribunal de Primera Instancia para dar por admitidos todos los hechos expuestos en la moción, que estén debidamente apoyados en la forma en que lo exige el precepto, a menos que la moción sea debidamente controvertida conforme lo dispone la Regla. SLG Zapata-Rivera v. J.M. Montalvo, 189 D.P.R. 414, 433 (2013).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha aclarado que, cuando no existe controversia real sustancial de hecho, se favorece el empleo de la sentencia sumaria como mecanismo para descongestionar los calendarios de los tribunales. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., 2015 T.S.P.R. 70; Ramos Pérez v. Univisión, 178 D.P.R. 200, 220 (2010). El promovido no puede valerse de "la lacónica aseveración de que los hechos están en

⁵ Para ser "material", el hecho en controversia tiene que afectar el resultado de la reclamación. Mun. de Añasco v. ASES et al., 188 D.P.R. 307, 326 (2013). La controversia, además, tiene que ser real, no especulativa. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., 2015 T.S.P.R. 70.

controversia". Ramos Pérez v. Univisión, 178 D.P.R. a la pág. 226.

En el caso de autos, la apelante no contestó la moción de sentencia sumaria presentada por la parte contraria ni intentó controvertir los hechos. De la sentencia se desprende que las partes acordaron un arrendamiento que concluyó en septiembre de 2007. Véase, 31 L.P.R.A. sec. 4092 (en todo caso cesa el arrendamiento, sin necesidad de requerimiento especial cumplido el término); véase, además, 31 L.P.R.A. sec. 4062.

Al terminar el arrendamiento, la apelante venía obligada a devolver la propiedad, lo que no hizo. 31 L.P.R.A. sec. 4058. La apelante tampoco pagó los cánones mensuales para el arrendamiento, por lo que no está claro que se haya producido una prórroga del contrato, 31 L.P.R.A. sec. 4063.

Habiendo incumplido sus obligaciones bajo el contrato de arrendamiento, la apelante está impedida de reclamar contra el apelado por el incumplimiento de éste de sus prestaciones. S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, 155 D.P.R. 713, 731 (2001); Unisys v. Ramallo Brothers, 128 D.P.R. 842, 854 (1991); 31 L.P.R.A. sec. 3052; véase, además, Mora Dev. Corp. v. Sandin, 118 D.P.R. 733, 742 (1987) (contrato de arrendamiento).

En este caso, no existe controversia real sustancial entre las partes en torno a que la parte apelante dejó de pagar los cánones de arrendamiento y que abandonó el apartamento objeto del contrato. El récord refleja que el apelado no dispuso de inmediato de los muebles dejados en el apartamento. No fue sino tres años después, en 2010, cuando el apartamento

había desarrollado malos olores, que el apelado requirió a la apelada que recogiera sus cosas. El apelado envió varios mensajes a la apelada, quien hizo caso omiso de todos los avisos. El apelado tampoco actuó hasta que el inmueble fue objeto de vandalismo por terceros.

Somos de la opinión que, en estas circunstancias, el apelado no responde por los daños reclamados. La apelante venía obligada a mitigar sus daños, lo que no hizo, al rehusarse a recoger sus pertenencias. Fresh-O-Baking v. Molinos de P.R., 103 D.P.R. 509, 520-521 (1975).

La apelante abandonó sus muebles por más de tres años y no respondió a las comunicaciones que le envió apelado. En otros casos, nuestro ordenamiento permite que se disponga de bienes muebles abandonados, luego de transcurrir seis meses, cuando el dueño ha sido notificado y no los reclama. 31 L.P.R.A. sec. 1956; Rodríguez Ramos v. E.L.A. y otros, 174 D.P.R. 194, 210-211 (2008).

No estimamos que el Tribunal de Primera Instancia hubiera errado al denegar la reclamación de la parte apelante.

Por los fundamentos expresados, se confirma la sentencia apelada.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones