

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE Y AIBONITO  
PANEL IX

ÁNGEL M. ESPADA  
DÁVILA, ADA L. COLLAZO  
BORGES Y LA SOCIEDAD  
LEGAL DE GANANCIALES  
COMPUESTA POR AMBOS

Apelados

v.

ADVANCED FINANCIAL  
GROUP, INC. Y/O  
ADVANCED FINANCIAL  
GROUP, LLC; RAMÓN LUIS  
RODRÍGUEZ RUIZ,  
CASADO CON FULANA DE  
TAL Y LA SOCIEDAD  
LEGAL DE GANANCIALES  
COMPUESTA POR AMBOS

Apelantes

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Coamo

Civil. Núm.

KLAN201601919 B2CI201600896

Sobre:

Desahucio por la  
Vía Sumaria

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Juez Nieves Figueroa, la Jueza Soroeta Kodesh y el Juez Torres Ramírez. El Juez Bermúdez Torres no interviene.

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de mayo de 2017.

Mediante un recurso de apelación instado el 29 de diciembre de 2016, comparece Advanced Financial Group, Inc. y otros codemandados (en adelante, los apelantes). Nos solicitan la revisión de una *Sentencia* dictada el 20 de diciembre de 2016 y notificada el 23 de diciembre de 2016, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de Aibonito. Por medio del dictamen apelado, el TPI declaró *Ha Lugar* la *Demanda* sobre desahucio instada por Ángel M. Espada Dávila, Ada L. Collazo Borges y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (en adelante, los apelados).

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

## I.

El 22 de noviembre de 2016, los apelados presentaron una *Demanda* sobre desahucio por la vía sumaria. En síntesis, los apelados alegaron que los apelantes incumplieron con el contrato de arrendamiento de un local comercial, según se obligaron, y por consiguiente, procedía la resolución del contrato, el desahucio y el pago de los cánones de arrendamiento adeudados.

Al cabo de varios trámites procesales, el 15 de diciembre de 2016, el foro primario celebró la vista en su fondo. De acuerdo a lo consignado en la *Sentencia* apelada y según surgen de la *Demanda* de epígrafe, las partes estipularon las siguientes determinaciones de hechos:

1. Los demandantes, Ada Licia Collazo Borges, Ángel Manuel Espada Dávila y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos son dueños de un solar radicado en 16 calle Willie Rosario (antes calle Doctor Veve Sur) en Coamo, Puerto Rico. En dicho solar, los demandantes construyeron una planta de dos niveles, en la (sic) segundo nivel actualmente constituye el hogar del matrimonio y en el primer nivel existen dos locales destinados a comercio.
2. El 1 de mayo de 2015 las partes del epígrafe suscribieron un contrato de arrendamiento para el local comercial 1 del edificio antes relacionado. Allí también compareció como administradora, la Srta. Ada L. Espada Collazo (hija de los demandantes). El codemandado Ramón Rodríguez Ruiz suscribió el contrato de arrendamiento como arrendatario.
3. El contrato de arrendamiento dispone como canon de arrendamiento la suma de \$400 mensuales, pagaderos por mensualidades adelantadas el día 1ro de cada mes, a partir del 1 de mayo de 2015 hasta el 30 de mayo de 2021.
4. La cláusula séptima del contrato dispone que “El local se entenderá abandonado si el arrendatario lo desocupa sin pagar la renta convenida y/o por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas y condiciones del presente contrato. El arrendatario se obliga a pagar el resto de las mensualidades adeudadas perdiendo su depósito. El arrendatario reconoce el derecho y autoriza al arrendador a incautarse o embargar todo lo que contenga el local siendo liberado de toda responsabilidad con relación a la propiedad mueble e inmueble que pueda encontrarse en el mismo”.

5. En la cláusula vigésima del contrato se pactó que en caso de reclamación judicial en canon de arrendamiento o en caso de procedimiento de desahucio, los costos de honorarios de abogado será por cuenta del arrendatario.
6. La parte demandante alega que la demandada incumplió en varias ocasiones con lo dispuesto en el contrato y siendo dicho incumplimiento uno esencial y substancial, a saber:
  - a. El pago del primer mes correspondiente a mayo de 2015, lo pagó el Sr. Omar Pizarro, presidente de Advanced Financial Group, Inc., en vez del Sr. Ramón Luis Rodríguez Ruiz.
  - b. La mensualidad de junio de 2015 fue pagada mediante cheque por el Sr. Ramón Rodríguez Ruiz después del día 10, por lo que se le cobró una penalidad (cargo por demora) de \$40.
  - c. El mes de julio de 2015 fue pagado mediante cheque por la Sra. Rose Torres García (esposa del Sr. Ramón Rodríguez Ruiz) después del día 10.
  - d. Las mensualidades de agosto, septiembre y octubre de 2015 fueron pagadas mediante cheque por la Sra. Rose Torres García el día 10.
  - e. La mensualidad de noviembre de 2015 fue pagada por el Sr. Ramón Rodríguez Ruiz mediante el cheque 142 de First Bank fechado 10 de noviembre de 2015. El cheque era sin fondos (No Negociable). El 12 de noviembre de 2015 pagaron \$400 en efectivo, en lugar de \$440. En ese momento, se le indicó a la parte demandada que no se aceptarían más pagos en cheque.
  - f. La mensualidad de diciembre de 2015 fue pagada en efectivo por el Sr. Ramón Rodríguez, padre, el día 10.
  - g. La mensualidad de enero de 2016 fue realizada en efectivo por el Sr. Ramón Rodríguez, padre, el día 11, no pagó la penalidad de \$40.
  - h. La mensualidad de febrero de 2016 fue pagada en efectivo por el Sr. Ramón Rodríguez, padre, el día 10.
  - i. El Sr. Ramón Rodríguez, padre, pagó en efectivo las siguientes mensualidades, incluyendo la penalidad:
    - a. marzo de 2016 el 8 de abril de 2016.

- b. abril de 2016 el 10 de mayo de 2016.
  - c. mayo de 2016 el 10 de junio de 2016.
- j. la mensualidad de junio de 2016 fue pagada en efectivo por el Sr. Ramón Rodríguez, padre, el día 10.
- k. La Sra. Noelia Ruiz (madre del codemandado Ramón Rodríguez Ruiz) pagó en efectivo las siguientes mensualidades, incluyendo la penalidad.
- a. julio de 2016 el 10 de agosto de 2016.
  - b. agosto de 2016 el 9 de septiembre de 2016.
  - c. septiembre de 2016 el 11 de octubre de 2016.
  - d. octubre de 2016 el 14 de noviembre de 2016.
- l. La mensualidad de noviembre de 2016 no fue pagada, tampoco la de diciembre de 2016.
7. En conversación telefónica en el mes de noviembre de 2016, se le requirió al codemandado Sr. Ramón Rodríguez Ruiz que entregara la llave del local, ya que se daría por terminado el contrato debido al continuo incumplimiento.
8. Los demandantes alegan que desde mayo de 2015 han notado que en el local arrendado por los demandados no se realiza operación comercial alguna y que el portón de reja y puerta de entrada al local permanecen continuamente cerrados. Consideran que técnicamente los demandados abandonaron la propiedad hace varios meses y eso es otra razón para dar por terminado el contrato de arrendamiento, según lo establecido en la cláusula séptima del contrato.
9. Los demandantes desean dar por resuelto el contrato de arrendamiento entre las partes, según lo permite el Art. 1077 del Código Civil de Puerto Rico, ante el incumplimiento reiterado y sustancial por la parte arrendataria. También alegan que la parte demandada le adeuda el canon por ocupación de \$400 mensuales desde noviembre de 2016 en adelante hasta el lanzamiento y \$2,700 de costas, gastos y honorarios de abogado.

Una vez aquilatada la prueba testifical vertida y evaluada la prueba documental que obra en autos, el 20 de diciembre de 2016, notificada el 23 de diciembre de 2016, el TPI dictó la *Sentencia* aquí impugnada en la cual formuló las siguientes determinaciones de hechos adicionales:

10. En la estructura de donde se solicita el desalojo está ubicado el Advanced Financial Group, dedicada a seguros, y un salón de belleza de la testigo Srta. Ada L. Espada Collazo.
11. La señorita Espada Collazo es la administradora, la que recibe los pagos del negocio que le alquila. Los dueños son los padres de la señorita Espada Collazo.
12. La fecha de vencimiento del pago de canon era el 1 de cada mes, pero se daba un término de gracia de 10 días.
13. La cláusula tercera establece que hay una penalidad de 10% si se paga tardíamente, esto es, de \$40.
14. El contrato provee en la cláusula vigésima que en caso de desahucio, las costas y honorarios de abogado serán por cuenta de El Arrendatario.
15. El 10 de noviembre de 2015, último día para pagar el canon, la Sra. Rose Torres García, quien la señorita Espada Collazo pensaba que era esposa del demandado Rodríguez Ruiz, le entregó el cheque 142 de First Bank. No obstante, cuando la señorita Espada Collazo fue a cambiarlo el 12 de noviembre de 2015, le indicaron que no era negociable. Se trató de comunicar con el Sr. Ramón Rodríguez Ruiz vía texto y teléfono. También llamó a don Ramon Rodríguez, padre. La señorita Espada Collazo envió un texto a los números (787) 214-8628 y al (787) 247-0728 indicándole que no iba a recibir más cheques, que cobraría en efectivo según la cláusula 3ra del contrato. La señorita Espada Collazo continuó mandando mensajes. El Sr. Ramón Rodríguez padre le trajo el dinero el 12 de noviembre de 2016.
16. El mes de enero de 2016 fue pagado en efectivo por el Sr. Ramón Rodríguez padre, el 11 de dicho mes de 2016 y no pagó la penalidad de \$40. El 10 de enero de 2016 se le había enviado mensaje de texto recordándole el pago e informándole sobre el pago de la penalidad.
17. Cuando le envió los mensajes de texto el 10 de enero de 2016 el señor Rodríguez Ruiz le contestó que le iba a pagar en cheque. La señorita Espada Collazo no aceptó y le indicó que le pagara al siguiente día en efectivo. El día 11 de enero de 2016 le llevaron los \$400 en efectivo.
18. El canon del mes de noviembre de 2016 no se pagó a tiempo. El 15 de noviembre de 2016 la señorita Espada Collazo le informó al señor Rodríguez Ruiz que ha decidido concluir el contrato de arrendamiento y le pidió la llave. El demandado Sr. Ramón Rodríguez Ruiz le dijo por texto que el

papá le llevaría el pago de \$880 correspondientes a los meses de octubre y noviembre de 2016.

19. El 15 de noviembre de 2016 el Sr. Ramón Rodríguez, padre fue a pagar el mes de noviembre de 2016 y el dinero no fue aceptado.
20. Se le notificó a la señorita Espada Collazo, luego de ese 15 de noviembre de 2016, que el pago de ese mes de noviembre estaría en la oficina del representante legal de la parte demandada.
21. El local luce abandonado, tiene periódicos at frente y siempre está cerrado. La señorita Espada Collazo no ha visto a nadie en el local desde marzo de 2015.
22. Cuando se hizo el contrato inicialmente, un tal Sr. Omar Pizarro tenía el local arrendado. Luego el Sr. Ramon Rodriguez Ruiz pasó a ser el “manager” del negocio.
23. El anuncio de Advanced está desde que el señor Pizarro estaba en el local y continúa puesto.
24. El anuncio del local es el mismo nombre que aparece en el contrato.
25. El Sr. Ramón Luis Rodríguez Ruiz se presentó como “managing partner” de Advanced.
26. La firma en el contrato es del demandado Sr. Ramón Luis Rodríguez Ruiz, como arrendatario.

Inconforme con la determinación aludida, el 29 de diciembre de 2016, los apelantes instaron el recurso de apelación de epígrafe y adujeron que el TPI cometió dos (2) errores, a saber:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar Ha Lugar la Demanda argumentando “No estamos de acuerdo en el pago tardío de los cánones de arrendamiento, independientemente que se paguen durante ese mes, continúa siendo un pago tardío y un incumplimiento al contrato.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al NO imponer honorarios de abogado a la parte apelada.

Por su parte, el 26 de enero de 2017, los apelados presentaron un *Alegato Parte Apelada*. Con posterioridad, el 17 de febrero de 2017, dictamos una *Resolución* en la cual le ordenamos a los apelantes a que mostraran causa por la cual no debíamos desestimar el recurso de epígrafe por falta de presentación y pago de fianza. En cumplimiento con lo anterior, el 22 de febrero de

2017, los apelantes presentaron una *Moción en Cumplimiento de Orden*. En síntesis, informaron que el 28 de diciembre de 2016 instaron ante el TPI una *Moción en Orden de Prestación de Fianza Previo a Recurso de Apelación* para consignar \$2,400.00.

Así pues, el 6 de marzo de 2016, dictamos una *Resolución* para dar por cumplida nuestra *Resolución* del 17 de febrero de 2017. Asimismo, ordenamos a la Secretaria del Tribunal de Apelaciones a que gestionara y obtuviera del TPI una copia de la regrabación de los procedimientos acaecidos durante la vista celebrada el 15 de diciembre de 2016. El 14 de marzo de 2016, recibimos la copia de la regrabación solicitada.

Con el beneficio de los escritos de las partes y la regrabación de la vista en su fondo, procedemos a exponer el derecho aplicable.

## II.

### A.

Sabido es que los contratos existen desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371; *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 886 (2008); *Collazo Vázquez v. Huertas Infante*, 171 DPR 84, 102 (2007). Existe un contrato cuando concurren los siguientes requisitos: (1) consentimiento de los contratantes; (2) objeto cierto que sea materia del contrato; y (3) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391; *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, supra, a la pág. 885; *Rivera v. PRAICO*, 167 DPR 227, 232 (2006). Una vez concurren las condiciones esenciales para su validez, un contrato es obligatorio “cualquiera que sea la forma en que se haya celebrado”. Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451.

En nuestra jurisdicción, rige la libertad de contratación, por lo que las partes contratantes pueden establecer los pactos, las

cláusulas y las condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarias a la ley, a la moral y al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3372; *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 DPR 169, 173 (2011); *Guadalupe Solís v. González Durieux*, 172 DPR 676, 683 (2007); *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 17 (2005). Por ende, los tribunales no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante contrato cuando este es legal y válido y no contiene vicio alguno. *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255, 271 (1999).

De otra parte, en los casos de obligaciones bilaterales, una parte puede optar por la resolución del contrato si la otra no cumple con su obligación y puede darlo por resuelto sin necesidad de acudir a un tribunal. *Constructora Bauzá, Inc. v. García López*, 129 DPR 579, 593 (1991). En estas circunstancias, el perjudicado puede exigir el cumplimiento de la obligación o su resolución y, en ambos casos, si el incumplimiento ha afectado desfavorablemente su patrimonio, puede reclamar los daños sufridos. Art. 1077 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3052; *S.M.C. Const. v. Master Concrete*, 143 DPR 221, 237 (1997).

El incumplimiento de una obligación recíproca conlleva un efecto resolutorio siempre que la obligación incumplida sea una esencial o que su cumplimiento constituya el motivo del contrato para la otra parte. *NECA Mortgage Corp. v. A&W Dev., S.E.*, 137 DPR 860, 875 (1995). Este requerimiento “responde a un interés superior, acorde con el principio de la buena fe, de evitar el abuso en el ejercicio de las acciones resolutorias, promover el cumplimiento de los contratos e impedir que, a través de una infracción menor, una de las partes trate de liberarse del vínculo porque ya no le conviene o no le interesa”. *Id.*, a la pág. 876, citando a *Ramírez v. Club Cala de Palmas*, 123 DPR 339, 347-348 (1989). Los Tribunales deberán tener bien presente que el Artículo



1077 del Código Civil, *supra*, dispone que el tribunal decretará la resolución si no existen causas justificadas que le autoricen para señalar un plazo”. *NECA Mortgage Corp. v. A & W Dev. S.E.*, *supra*.

Cuando existe un cumplimiento parcial o defectuoso también se puede ejercer el derecho a la resolución del contrato. No obstante, en estas situaciones el ejercicio del derecho de resolución no debe ser utilizado siempre porque la buena fe en la contratación puede imponer alguna moderación a este resultado. Solamente si el cumplimiento parcial o defectuoso implica la frustración del propósito contractual para la parte perjudicada, es que procederá la resolución del contrato. *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 20-23 (2005). En los demás casos, en que la prestación se ha efectuado parcialmente o resulta defectuosa, será procedente exigir el cumplimiento total o libre de defectos y, en los casos en que proceda, una reducción proporcional del precio. *Álvarez v. Rivera*, *supra*.

#### B.

La Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 44.1(d), rige la imposición de honorarios de abogado y establece que:

(d) *Honorarios de abogado*. - En caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta. En caso que el Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sus municipios, agencias o instrumentalidades haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia una suma por concepto de honorarios de abogado, excepto en los casos en que esté expresamente exento por ley del pago de honorarios de abogado.

Aunque la Regla antes citada no define lo que significa la temeridad, nuestro Tribunal Supremo ha expresado que “la temeridad es una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la

justicia”. *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 779 (2001). Asimismo, ha definido el concepto de temeridad como aquella conducta que promueve un pleito que se pudo obviar, lo prolonga innecesariamente o que obliga a una parte a involucrarse en trámites evitables. *Andamios de P.R. v. Newport Bonding*, 179 DPR 503, 519-520 (2010); *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 DPR 476, 504 (2010); *Colón Santos v. Coop. Seg. Múlt. P.R.*, 173 DPR 170, 188 (2008).

Según se ha resuelto jurisprudencialmente, su propósito es penalizar a la parte “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 P.R. v. Newport Bonding*, supra, a la pág. 520. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado, además, que la imposición de honorarios de abogado por temeridad persigue castigar aquellos litigantes que obligan a otras personas a incurrir en gastos innecesarios al interponer pleitos frívolos, o alargar innecesariamente aquellos ya radicados. *Oliveras, Inc. v. Universal Ins. Co.*, 141 DPR 900, 936 (1996); *Elba A.B.M. v. U.P.R.*, 125 DPR 294, 329 (1990); *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 DPR 713, 718 (1987).

El Tribunal Supremo ha reconocido que, al imponer honorarios de abogado a la parte temeraria, “los tribunales descansarán en su discreción y determinarán la cuantía que aplicarán por: (1) el grado de temeridad; (2) el trabajo realizado; (3) la duración y naturaleza del litigio; (4) la cuantía involucrada; y (5) el nivel profesional de los abogados. *C.O.P.R. v. S.P.U.*, 181 DPR 299, 342-343 (2011).

La imposición de honorarios de abogados recae en la sana discreción del tribunal sentenciador y solamente se intervendrá

con ella en casos en que dicho foro haya abusado de tal facultad. *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, supra. Sin embargo, una vez fijada la existencia de temeridad, la imposición del pago de honorarios de abogado es mandatoria. *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, supra.

Conforme al marco doctrinal antes aludido, resolvemos las controversias que nos ocupan.

### III.

En su primer señalamiento de error, los apelantes adujeron que incidió el foro primario al acoger la *Demanda* sobre desahucio, a pesar de que pagaron los cánones arrendamiento. Aunque reconocen el incumplimiento defectuoso o tardío de su obligación, los apelantes alegaron que al realizar los pagos con la penalidad incluida cumplieron “a cabalidad con los incisos y pagos establecidos en el contrato en su totalidad.” En cuanto a los meses de noviembre y diciembre de 2016, los apelantes manifestaron que los apelados se negaron a recibir dichos pagos y fueron consignados en el TPI. En atención a lo anterior, los apelantes sostuvieron que no existe incumplimiento y, por ende, no procede la resolución del contrato y el desahucio. No les asiste la razón a los apelantes en su argumentación.

Luego de un cuidadoso examen del contrato de arrendamiento comercial suscrito por las partes, los escritos de las partes y la regrabación de la vista en su fondo, es forzoso concluir que los apelantes incumplieron de manera reiterada con el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes. En primer lugar, de acuerdo a la cláusula segunda de las CLÁUSULAS Y CONDICIONES del contrato en cuestión, los apelantes se obligaron a “utilizar el local **exclusivamente** como oficina para su compañía de Seguros y **no para otros usos o fines diferentes.**” Es innegable que los apelantes **no** utilizaron el local comercial como

una oficina de una compañía de seguros, según se obligaron. En segundo lugar, los apelantes se obligaron a mantener los alrededores del local arrendado “libre de objetos peligrosos, **basura**, muebles, enseres y/o (sic) artículos **desechados de toda índole.**”<sup>1</sup> Se desprende de la regrabación de la vista llevada a cabo el 15 de diciembre de 2016, y según consta en la *Sentencia* apelada, que la entrada del local arrendado se encontraba descuidada y con acumulación de periódicos y que el local lucía abandonado desde marzo de 2015.

En tercer lugar, en cuanto a los pagos de manera tardía, cabe destacar el hecho de que los apelantes no hicieron un solo pago de manera oportuna. En efecto, **todos** los pagos que hicieron hasta octubre de 2016 fueron hechos de manera tardía. Dos (2) de ellos con cheques sin fondo. Lo anterior denota un cumplimiento defectuoso, reiterado y prolongado que entendemos frustró el propósito contractual por el cual los apelados suscribieron un contrato de arrendamiento comercial. Asimismo, los pagos de noviembre y diciembre de 2016, fueron ofrecidos de manera tardía y los apelados no tenían la obligación de acceder a mayores incumplimientos de parte de los apelados. El propio contrato de arrendamiento dispone que se entenderá que el local ha sido abandonado por el “incumplimiento de cualquiera de las CLÁUSULAS y condiciones” del contrato.<sup>2</sup> Por consiguiente, resulta forzoso concluir que los apelantes incumplieron con el contrato de arrendamiento y no incidió el foro primario al así concluirlo en el dictamen apelado.

Por otro lado, el segundo señalamiento de error aducido por los apelantes no amerita mucha discusión. En esencia, los apelantes argumentaron que incidió el foro primario al no

---

<sup>1</sup> Véase, cláusula DECIMOCTAVA del contrato de arrendamiento, Anejo III del Apéndice del recurso de apelación, pág. 20.

<sup>2</sup> Véase, cláusula SÉPTIMA del contrato de arrendamiento, Anejo III del Apéndice del recurso de apelación, pág. 18.

imponerle honorarios por temeridad a los apelados. Tampoco les asiste la razón a los apelantes en su razonamiento. El reclamo de la resolución de un contrato de arrendamiento por parte de los apelados, que obedece al incumplimiento prolongado y reiterado de los apelantes con las obligaciones principales que contrajeron al suscribir dicho contrato, no puede catalogarse como una acción que denota temeridad. Resulta inusitado que precisamente la parte que con su reiterado incumplimiento obligó a la otra a presentar un pleito para recobrar la posesión de su local, resolver un contrato de arrendamiento comercial y cobrar los cánones de arrendamiento adeudados, pretenda que se le imponga honorarios de abogado a la parte que legalmente ejercitó sus derechos. El segundo error tampoco fue cometido. En consecuencia, confirmamos la *Sentencia* apelada.

#### IV.

En virtud de los fundamentos antes expresados, se confirma la *Sentencia* apelada.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones