

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-CAROLINA
PANEL VIII

JUAN C. PÉREZ CORUJO,
MARIANELA MALDONADO
DÍAZ

Apelada

v.

MIGUEL PERDOMO
ESTRADA, CARLA
CALDERÓN CANCIO,
TANIA FERNÁNDEZ
VÁZQUEZ

Apelante

KLAN201700368

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Guaynabo

Civil núm.:
D2CM2016-0663

Sobre:
Cobro de Dinero
(Regla 60)

Panel integrado por su presidenta la Jueza Vicenty Nazario, el Juez González Vargas, y el Juez Rivera Torres.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2017.

Comparece ante este tribunal apelativo el Sr. Miguel Perdomo Estrada y la Sra. Carla Calderón Cancio (en adelante los apelantes) solicitándonos la revisión de una Sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Municipal de Guaynabo (el TPI) el 9 de enero de 2017, archivada en autos el 13 de febrero siguiente.

Por los fundamentos que discutiremos a continuación, se confirma la sentencia apelada.

I.

El 14 de septiembre de 2016 el Sr. Juan C. Pérez Corujo y la Sra. Marianela Maldonado Díaz (en adelante los apelados) presentaron contra los apelantes una demanda en cobro de dinero al amparo de la Regla 60 de Procedimiento Civil, solicitando la devolución de la fianza otorgada como parte de un contrato de arrendamiento.

Los apelantes, dueños de la residencia arrendada, presentaron su contestación a la demanda negando la deuda

reclamada. En sus defensas afirmativas alegaron haberse comunicado con la señora Maldonado Díaz indicándole las razones por las cuales la fianza no sería devuelta. Adujeron que las reparaciones realizadas a la residencia excedían la fianza retenida.

Luego de varios trámites procesales, el 15 de noviembre de 2016, transcrita el 12 de diciembre siguiente y archivada en autos el 9 de enero de 2017, el TPI dictó una Sentencia Parcial desestimando la causa instada contra la Sra. Tania Fernández Vázquez por no ser parte indispensable, ni existir vínculo contractual con la demanda. Además, consignó que la demanda no cumple con los requisitos de la Regla 60 y convirtió el procedimiento en uno ordinario.

El juicio se llevó a cabo el 9 de enero de 2017. La prueba testifical de los apelados consistió del testimonio de la señora Maldonado Díaz.¹ También se marcaron los siguientes exhibits:

- Exhibit 1: Contrato de Arrendamiento
- Exhibit 2: Copia de cheque
- Exhibit 3: Documento de conversaciones (mensajes)
- Exhibit 4: Correos Electrónicos

Se marcó como exhibit de la parte demandada el siguiente documento:

- Exhibit 1: Fotografías de la “A a la Z” (27) fotografías.

Luego de pasar la prueba las partes dieron por sometida la reclamación. Acto seguido, concluyó el tribunal que, “... a tenor con el testimonio y la prueba presentada no se ha evidenciado relación causal en cuanto alegado daño: por lo cual se decreta **Ha Lugar** la demanda y se impone una partida de honorarios de abogado de \$400.00. Se notificar[á] la sentencia oportunamente por correo.”[Énfasis en el original].² En esa misma fecha, el 9 de enero de 2017, el TPI dictó una Sentencia declarando Con Lugar la demanda, y en su consecuencia, condenó a la parte demandada a

¹ Véase autos originales, la Minuta transcrita el 13 de enero de 2017.

² *Íd.*

pagar a la demandante la suma de \$1,700 más \$60 por concepto de costas y \$400 de honorarios de abogado. Según surge de los autos originales, la sentencia se archivó en autos el 13 de febrero de 2017.³

Inconforme con la Sentencia dictada, los apelantes acuden ante este foro apelativo imputándole al TPI la comisión de los siguientes errores:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA, SALA MUNICIPAL DE GUAYNABO, AL EMITIR SENTENCIA EN EL CASO DE MARRAS ANTE LA FALTA DE CAPACIDAD JURÍDICA DE LA PARTE DEMANDANTE Y DE JURISDICCIÓN POR PARTE DEL HONORABLE TRIBUNAL

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CONCEDER LA DEVOLUCIÓN DEL DEPÓSITO DE ARRENDAMIENTO SIN ANALIZAR LA PRUEBA DE LOS DAÑOS SUFRIDOS, LA EVIDENCIA DOCUMENTAL PRESENTADA Y EL INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO POR LA PARTE DEMANDANTE.

El 28 de marzo de 2017 dictamos una *Resolución* ordenándole al TPI elevar, en calidad de préstamo, los autos originales del caso. Ese mismo día la apelada presentó su *Alegato en Oposición*.

Ante el hecho de que los apelantes indicaron haber recibido la notificación de la sentencia por correo regular en una fecha distinta a la archivada en autos, el 24 de mayo de 2017 dictamos una *Resolución* concediéndole a dicha parte el término de 5 días para presentar el sobre timbrado con el depósito en el correo conforme lo resuelto en *S.L.G. Llorens v. Srio. De Justicia*, 152 DPR 2 (2000). El término concedido transcurrió sin que los apelantes cumplieran con lo ordenado.

Posteriormente, el 6 de julio de 2017 dictamos una *Resolución* concediéndole al TPI un término de 10 días para fundamentar la Sentencia apelada. El 20 de julio de 2017 mediante *Comparecencia Especial* el foro de instancia nos solicitó una prórroga de 10 días

³ Por otro lado, y según consta en los autos originales, el 10 de marzo de 2017 los apelantes presentaron tardíamente una *Moción Solicitando Reconsideración* en la cual cuestionan la legitimación de la apelada. La apelada presentó una moción en oposición en la cual argumentó que la moción se presentó tardíamente privando al TPI de jurisdicción. El escrito de Apelación se presentó oportunamente, el 15 de marzo de 2017.

adicionales, la cual concedimos hasta el 14 de agosto de 2017. Cumplida nuestra Orden mediante escrito *Fundamentos de Sentencia del 9 de enero de 2017*, nos encontramos en posición para atender el presente recurso de apelación.

II.

A. El contrato de Arrendamiento

El Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3371, dispone que existe un contrato desde que dos o más personas consienten a obligarse entre sí a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Las obligaciones derivadas de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor con lo acordado. Artículo 1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2994. La existencia de un contrato está sujeta a la necesaria concurrencia de los requisitos de consentimiento, objeto cierto y causa de la obligación que se establezca. Artículo 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3391. Una vez perfeccionado, el mismo no solo obliga a lo expresamente pactado, sino también a todas sus consecuencias de acuerdo a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3375. Acreditadas las condiciones exigidas para su validez, los contratos obligan a todos los involucrados y compete a los tribunales velar por su efectivo cumplimiento. *Mercado, Quilichini v. U.C.P.R.*, 143 DPR 610 (1997).

En el arrendamiento de cosas, como en el presente caso, una de las partes, llamada arrendador, confiere a la otra, denominada arrendatario, el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y a cambio de un precio cierto. Artículos 1433 y 1436 del Código Civil, 31 LPRA secs. 4012 y 4031, respectivamente. Conforme a la interpretación doctrinal del referido negocio, el ordenamiento jurídico vigente reconoce que el mismo supone la cesión del derecho a disfrutar determinado bien por cierto término y a cambio de una

renta periódica, sin que con ello se transmita su titularidad. J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil; Derecho de Contratos*, San Juan, Universidad Interamericana de Puerto Rico, Facultad de Derecho, 1990, T. IV, Vol. II, pág. 267. Por sus propiedades, el contrato de arrendamiento es uno de carácter consensual, siendo el único requisito para su validez el mero acuerdo entre las partes. Artículo 1230 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3451. Dado a las obligaciones mutuas que genera entre los contratantes, este tipo de convenio también se reputa bilateral, puesto que, mientras uno se obliga a entregar y a permitir el goce pleno y pacífico de la cosa objeto de arrendamiento durante el término estipulado, el otro está llamado a ejercer su derecho de manera diligente, según pactado, mediante el correspondiente desembolso del precio convenido. Artículo 1444 y 1445 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA secs. 4051 y 4052, respectivamente.

En un contrato de arrendamiento, el arrendador tiene el deber de observar el fiel cumplimiento de las siguientes obligaciones: (1) entregar al arrendatario la cosa objeto de contrato; (2) hacer en ella, durante el arrendamiento, todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada; (3) mantener al arrendatario en el goce pacífico por todo el tiempo del contrato y; (4) suscribir y entregar al arrendatario un recibo por cada pago hecho por [e]ste. Artículo 1444, *supra*. Por su parte, el arrendatario viene llamado a: (1) pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos; (2) usar la cosa arrendada como un buen padre de familia destinándola a lo pactado, y, en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada y; (3) a pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato. Artículo 1445, *supra*. Ahora bien, si el arrendador o el arrendatario no cumplieren las obligaciones expresadas anteriormente, podrán pedir la rescisión del contrato y la

indemnización de daños y perjuicios, o s[o]lo esto último, dejando el contrato subsistente. Artículo 1446 del Código de Civil, 31 LPRA sec. 4053.

En relación a la fianza, el Artículo 1726, 31 LPRA sec. 4876, dispone que la misma "... no se presume; debe ser expresa y no puede extenderse a más de lo contenido en ella. Si fuere simple o indefinida, comprenderá no sólo la obligación principal, sino todos sus accesorios, incluso los gastos del juicio, entendiéndose respecto de [e]stos, que no responderá sino de los que se hayan devengado después que haya sido requerido el fiador para el pago." Además, "[l]a obligación del fiador se extingue al mismo tiempo que la del deudor, y por las mismas causas que las demás obligaciones." Artículo 1746 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4951.

B. Legitimación Activa

Los tribunales tienen el deber de examinar si los demandantes tienen legitimación activa para incoar una acción o reclamar determinado remedio. Este es un elemento necesario para la debida adjudicación de los méritos de una controversia, según el principio de justiciabilidad. *Hernández Torres v. Gobernador*, 129 DPR 824, 835 (1992). Esta es una de las doctrinas de autolimitación judicial, derivada del principio conocido como "caso o controversia". *Fund. Surfride y otros v. ARPe*, 178 DPR 563 (2010).

En *Col. Ópticos de P.R. v. Vani Visual Center*, 124 DPR 559, 563 (1989), el Tribunal Supremo señaló que "la capacidad de una parte para realizar con eficacia actos procesales como parte litigante y comparecer como demandante o demandado, o en representación de cualquiera de ellos, se conoce como "legitimación en causa". Se requiere legitimación activa para ser demandante y pasiva para ser demandado". Así, para que haya acción legitimada, tiene que existir la "capacidad para demandar", pero no todo el que tiene capacidad para demandar tiene "acción legitimada" en un pleito en específico.

En todo caso, el reclamante deberá demostrar que tiene un interés legítimo en la acción específica presentada ante el foro competente.

Íd.; *Álvareztorre Muñiz v. Sorani Jiménez*, 175 DPR 398 (2009).

Es norma reiterada que una parte demandante tiene legitimación activa para presentar una reclamación judicial si cumple los siguientes requisitos: (1) ha sufrido un daño claro y palpable; (2) el daño es real, inmediato y preciso, es decir, no es abstracto o hipotético; (3) existe un nexo causal entre la acción que se ejercita y el daño alegado; y (4) la causa de acción surge al amparo de la Constitución o de la ley. *Col. Peritos Elec. v. AEE*, 150 DPR 327, 331 (2000); *Asoc. Maestros P.R. v. Scio. Educación*, 137 DPR 528, 535 (1994).

El profesor Hernández Colón indica que legitimación activa es la razón jurídica que asiste a la parte actora para comparecer ante el tribunal y obtener una sentencia vinculante y que la legitimación pasiva se refiere al demandado y es un concepto carente de mayor interés procesal. Rafael Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 6ta. Ed., Lexis Nexis 2017, pág. 121. En estricto rigor conceptual legitimación en sus distintas acepciones como *legitimatío ad processum* o *legitimatío ad causam* abarca los tres conceptos de parte realmente interesada, capacidad jurídica y standing que se han usado en Puerto Rico para determinar quién y bajo qué circunstancias puede activar el Poder Judicial. *Íd* a la pág. 122. El concepto de parte realmente interesada es un medio para identificar a la persona que posee el derecho que se pretende proteger. Este término obliga a examinar si el demandante tiene un interés significativo en la acción que se ha presentado. Por su parte, la capacidad para comparecer se concibe como el derecho personal de una parte a litigar ante un tribunal. *Íd* Aun así, todo pleito se tramitará a nombre de la persona que por ley tenga el derecho que

se reclama. Regla 15.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R.15.1.

De otra parte, debido a que las corporaciones no son personas naturales capaces de comparecer por ellas mismas a procedimientos judiciales, la manera en que estas pueden tener presencia en tales procedimientos judiciales o adjudicativos es a través de las personas naturales en quienes deleguen el deber y la obligación de representarlas. C. Díaz Olivo, *Corporaciones*, Publicaciones Puertorriqueñas, Inc., 1999, a las págs. 95-97. Cualquier persona a quien se le haya conferido autoridad real para ello tendrá el poder para representar o vincular a una corporación, sin consideración específica del título o posición específica que tenga dicha persona.

Íd.

C. Apreciación de la Prueba

Las decisiones del foro primario están revestidas de una presunción de legalidad y corrección. *Vargas Cobián v. González Rodríguez*, 149 DPR 859 (1999).

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 de sustituir por sus propias apreciaciones, las determinaciones del foro de instancia. *Serrano v. Sociedad Española*, 171 DPR 717 (2007); *Rolón v. Charlie Car Rental*, 148 DPR 420 (1999). Esto es, los tribunales apelativos deben mantener deferencia para con la apreciación de la prueba que realiza un tribunal de instancia. *McConnell v. Palau*, 161 DPR 734 (2004).

La deferencia hacia las determinaciones de hechos del tribunal de instancia está predicada en que el juez sentenciador tuvo la oportunidad de aquilatar toda la prueba presentada. El juzgador “ante quien deponen los testigos, es el que tiene la oportunidad de

verlos y observar su manera de declarar, de poder apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones, manerismos, dudas y vacilaciones y, por consiguiente, de ir formando gradualmente en su conciencia la convicción en cuanto a si dicen o no la verdad.” J. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo II, pág. 685 (2000); *Flores v. Soc. de Gananciales*, 146 DPR 39 (1998). En vista de esta deferencia, el tribunal apelativo no intervendrá “con las determinaciones de hechos, la apreciación de la prueba y las adjudicaciones de credibilidad realizadas por los tribunales de instancia, en ausencia de error, pasión, prejuicio o parcialidad.” *Arguello v. Arguello*, 155 DPR 62, 78-79 (2001). Ahora bien, “el arbitrio del juzgador de hechos es respetable, más no absoluto.” *Rivera Pérez v. Cruz Corchado*, 119 DPR 8, 14 (1987), ya que una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de un tribunal apelativo. *Íd.* 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). Cabe destacar que la norma de deferencia al foro juzgador “se aplica exclusivamente a testimonios orales vertidos en presencia del juez de hechos”, ya que este, según expresamos anteriormente es el que está en posición de observar el “*demeanor*” de los testigos y aquilatar sus testimonios. *Íd.* No aplica la norma de que un tribunal apelativo no debe alterar las determinaciones de hechos del foro de instancia, cuando la evidencia consiste en documentos, ya que en esa situación el foro apelativo está en igual posición que la sala sentenciadora para hacer sus propias determinaciones. *Íd.*

III.

En el primer señalamiento de error los apelantes señalan que el TPI erró al terminar que la señora Maldonado Díaz tiene capacidad para instar la presente demanda.

De la prueba presentada surge que el 29 de septiembre de 2013 los apelantes (como arrendadores) otorgaron un *Contrato de Arrendamiento* con Olein Recovery Corporation (arrendataria), representada en ese acto por la Sra. Marianela Maldonado Díaz. En el contrato se hizo constar que la representación de esta era conforme a la Resolución Corporativa de la Junta de Directores de Olein Recovery Corporation del 19 de septiembre de 2013.⁴ En cuanto a la legitimación o capacidad de la señora Maldonado Díaz para instar la presente causa de acción, conforme surge de la prueba presentada durante el juicio, los apelantes mantenían comunicación con esta (Exhibit 3 y 4) e incluso fue a ella a la que remitieron la carta del 21 de septiembre de 2015 en la cual explicaban las razones por las cuales entendían no procedía la devolución de la fianza.⁵ Además, los apelantes nunca cuestionaron la capacidad representativa de la señora Maldonado Díaz en el contrato de arrendamiento. A su vez, surge del escrito *Fundamentos de Sentencia del 9 de enero de 2017* que el TPI consignó que “[l]a Sra. Marianela Maldonado Díaz ocupa el puesto de Directora de Relaciones Corporativas de OLEIN RECOVERY CORPORATION.” En consecuencia, la señora Maldonado Díaz tiene la capacidad para comparecer en representación de Olein Recovery Corporation y por ende, reclamar su derecho a la devolución de la fianza otorgada como parte del contrato de arrendamiento que suscribieron en su representación. Como ya señalamos, sabido es que las corporaciones no son personas naturales capaces de comparecer por ellas mismas a procedimientos judiciales, la manera en que estas pueden tener presencia en tales procedimientos judiciales o adjudicativos es a través de las personas naturales en quienes

⁴ Véase Apéndice del Recurso, pág. 8.

⁵ *Íd.*, a la pág. 13.

deleguen el deber y la obligación de representarlas. Por lo tanto, el primer error no se cometió.

En el segundo señalamiento de error señalan los apelantes que el TPI erró en la apreciación de la prueba al ordenar la devolución de la fianza. Adelantamos que no le asiste la razón.

Al respecto, surge del contrato de arrendamiento que las partes acordaron una fianza por \$1,700 "... para responder por cualquier daño a la propiedad arrendada. Dicha fianza no devengará intereses, y **no será utilizada para pagar mensualidad alguna de alquiler** y le será devuelta a **la parte arrendataria** al finalizar este contrato después que **la parte arrendadora** haya inspeccionado la propiedad, encontrándola en buen estado, excepto el deterioro natural como resultado del uso u transcurso del tiempo. De encontrarse daños a la propiedad, **la parte arrendadora** retendrá la cantidad necesaria para la reparación de tales daños. En caso de que **la parte arrendataria** desocupara la propiedad antes que expire el término del presente contrato, perderá la fianza y vendrá obligado a cumplir con este contrato hasta su vencimiento o hasta que la propiedad sea nuevamente alquilada, lo que sea menor.”⁶

Surge del escrito *Fundamentos de Sentencia del 9 de enero de 2017* que los apelantes no demostraron que los daños en la residencia hubieran sido causados intencionalmente por los apelados. De la prueba presentada por el apelante surge que en la residencia había unos problemas de humedad en las paredes. Al respecto, determinó el TPI que las fotos presentadas por los apelantes reflejan el referido problema de filtración. Consignó el TPI en sus fundamentos que “[l]as reparaciones alegadas en la alternativa son debido al uso y transcurso del tiempo por deterioro natural no imputado a los inquilinos.”⁷ Examinadas las fotos

⁶ Véase Apéndice del Recurso, pág. 9

⁷ Véase escrito *Fundamentos de Sentencia del 9 de enero de 2017*, pág. 4.

concurrimos con la apreciación del foro de instancia en cuanto a que estas solo reflejan unos aparentes problemas de humedad en las paredes y algunas reflejan el deterioro natural de las cosas. Por otra parte, los apelantes no notificaron ningún método de reproducción de la prueba oral conforme dispone la Regla 19 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-A, R. 19, por la cual damos el foro de instancia la deferencia debida en cuanto al hecho de que los apelantes no demostraron el nexo causal entre los daños reclamados y el deber de los apelados de cuidar la propiedad como un buen padre de familia. En vista de esta deferencia y en ausencia de error, pasión, prejuicio o parcialidad, no intervendremos con las determinaciones de hechos, la apreciación de la prueba y las adjudicaciones de credibilidad realizadas por el foro de instancia.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la sentencia apelada.

Notifíquese.

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