

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE GUAYAMA-HUMACAO-FAJARDO  
PANEL XII

MANUEL COSME GARCÍA

Apelante

v.

MAYNARD DANIEL SMITH  
y su esposa LINDA P.  
SMITH y la Sociedad Legal  
de Gananciales

Apelados

KLAN201800256

Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Fajardo

Civil. Núm.:  
N1C1201500130  
(301)

Sobre: Daños y  
Perjuicios; Cobro de  
Dinero

Panel integrado por su presidenta la Juez Coll Martí, la Juez Lebrón Nieves, la Juez Méndez Miró

**Coll Martí, Juez Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de junio de 2018.

Comparece el Sr. Manuel Cosme García y nos solicita que revisemos una Sentencia emitida el 12 de febrero de 2018, notificada el 16 del mismo mes y año. Mediante el aludido dictamen, el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo, declaró No Ha Lugar la demanda y la reconvención del pleito de epígrafe. Asimismo, impuso al apelante \$5,000 por concepto de honorarios de abogado, por temeridad.

Por los fundamentos que discutiremos, se modifica la Sentencia en cuanto a la cuantía impuesta de honorarios de abogado y así modificada se confirma la misma.

Veamos los hechos.

I

El 5 de marzo de 2015, el Sr. Cosme García presentó una demanda sobre daños y perjuicios y cobro de dinero en contra del Sr. Maynard Daniel Smith, su esposa y la Sociedad Legal de

Gananciales compuesta por ambos (parte apelada). En síntesis, el Sr. Cosme García alegó que le arrendó a la parte apelada una propiedad ubicada en el sector Sonadora en Ceiba y que la parte apelada abandonó la residencia sin pagar el canon del arrendamiento del mes de enero de 2015. El apelante sostuvo que la parte apelada dejó la residencia en muy mal estado y reclamó los daños ocasionados a su propiedad. Por su parte, los esposos Smith presentaron su contestación a la demanda en la que alegaron afirmativamente que la residencia fue objeto de robo y vandalismo por parte de terceros desconocidos, lo que le fue notificado inmediatamente al Sr. Cosme García, y que antes de desocupar la casa, limpiaron la propiedad y la dejaron en excelentes condiciones. A su vez, la parte apelada alegó que desocuparon la residencia a finales de diciembre de 2014, por lo que no estaba obligada a pagar el canon de arrendamiento del mes de enero de 2015. Asimismo, la parte apelada reconvino y reclamó la cantidad de \$40,000 por los bienes que fueron hurtados y \$10,000 debido a que terceros robaron sus herramientas de trabajo, lo que ocasionó que el Sr. Smith dejara de devengar ingresos, \$50,000 por daños y angustias mentales y \$50,000 por concepto de costas y honorarios de abogado. El Sr. Cosme García presentó su contestación a la reconvención, en la que sostuvo que no existe nexo causal entre alguna conducta de su parte y las acciones llevadas a cabo por terceros.

Así las cosas, el juicio en su fondo se celebró el 29 de marzo de 2017 y el 12 de febrero de 2018 el foro primario emitió la Sentencia apelada, en la que consignó las siguientes determinaciones de hechos:

1. El demandante y los demandados otorgaron un contrato de arrendamiento vigente por un año, el cual venció el 31 de octubre de 2006.
2. Previo a suscribir el contrato, los demandados entregaron al demandante un depósito por la cantidad de \$1,100.
3. La cantidad de \$1,100 por concepto de depósito no fue devuelta a los demandados.
4. Luego de la vigencia del contrato, los demandados continuaron residiendo en la propiedad y pagando los cánones correspondientes según acordado.
5. A partir del 1 de junio de 2010, el canon de arrendamiento aumentó de \$1,100.00 a \$1,250.00 mensual.
6. El pago del canon de arrendamiento se efectuaba el día primero de cada mes.
7. No se realizó otro contrato escrito por las partes luego de que el contrato de un año venciera el 31 de octubre de 2006.
8. Los demandados residieron en la propiedad por un total de nueve (9) años.
9. En noviembre de 2014, los demandados fueron víctimas de robo y vandalismo en la propiedad objeto del arrendamiento mientras estos se encontraban fuera del país.
10. Los demandados regresaron a Puerto Rico el 2 de diciembre de 2014.
11. Una vez los demandados regresaron a la propiedad encontraron aproximadamente 1<sup>3/4</sup> pulgadas de agua en el piso y muchas de sus pertenencias tiradas al suelo; sufriendo pérdidas materiales significativas, como ropa, zapatos, cuadros, documentos de trabajo y fotografías familiares, entre otros. En ese evento delictivo, también fueron víctimas del hurto de dos automóviles, dos televisores, computadoras y artículos de cocina.
12. Los demandados estimaron los daños sufridos en la casa en \$23,000.00, por los vehículos \$32,000.00 y \$5,000.00 por la pérdida de un mes de trabajo del co-demandado Sr. Maynard Smith.
13. Desde el 3 de diciembre de 2014 los demandados intentaron comunicarse con el demandante en varias ocasiones, pero sus intentos resultaron infructuosos.
14. Antes del día de Navidad del año 2014, el demandante contactó a los demandados y les indicó que tomaran fotografías de lo sucedido para someter el correspondiente reclamo al seguro.
15. Los demandados vivieron la propiedad durante el mes de diciembre de 2014 y durante ese mes limpiaron la casa e hicieron algunas reparaciones.
16. Los demandados desocuparon la propiedad el 1 de enero de 2015.
17. El 12 de enero de 2015 el demandante recibió por correo las llaves de la propiedad y en esa fecha el

demandante vio que la residencia estaba vandalizada.

18. El demandante radicó una primera querrela ante la Policía de Puerto Rico el 21 de enero de 2015.
19. La propiedad del demandante fue robada y vandalizada por segunda ocasión luego de que los demandados le hicieron entrega de las llaves de la misma.
20. El demandante radicó una segunda querrela ante la Policía de Puerto Rico el 28 de enero de 2015.
21. El demandante sufragó la cantidad de \$3,656.00 por concepto de reparaciones a la propiedad.
22. El demandante presentó la demanda en este caso y en ningún momento hizo mención de que la casa objeto del litigio había sido robada y vandalizada, ni tampoco de que lo había sido en dos ocasiones distintas.
23. Tanto el demandante como los demandados se dirigieron cartas durante los años 2008/2009/2010/2011 y 2013, entre otras cosas, al mantenimiento que cada parte había dado o debía darle a la propiedad; a las reparaciones que debían realizarse y las ya realizadas; al equipo dentro de la propiedad que se encontraba dañado o deteriorado.

Así pues, el Tribunal de Primera Instancia declaró *No Ha Lugar* la demanda y *No Ha Lugar* la reconvencción e impuso a la parte apelante \$5,000 por concepto de honorarios de abogado, por temeridad.

Inconforme, el Sr. Cosme García presentó el recurso que nos ocupa y señaló que el Tribunal de Primera Instancia cometió los siguientes errores:

Erró el TPI al desestimar la demanda y no reconocer la obligación contractual que asumió la parte apelada mediante contrato suscrito ante la Notario Carmen Collado el cual fuera acompañado de 23 fotos acreditando la excelente condición de la propiedad inmueble y bajo el cual se obligó la parte apelada en devolverla en la excelente condición en que le fuera entregada (“and shall return them in that excellent condition at the expiration or termination of this lease”).

Erró el TPI declarando sin lugar la demanda bajo conducta de terceros cuando los daños específicos por los cuales reclama el apelante no fueron actos de terceros consistentes estos daños en rotura de gabinetes, puertas, ventanas, losetas, cortinas que fueron arrancadas y dejadas a la intemperie, fregadero lleno de moho por falta de mantenimiento, marcos de puertas partidos, cables incrustados en la estructura

causando daños por los clavos que sujetaban los mismos y ventanas rotas.

Erró el TPI al desestimar la demanda basado en la nueva teoría de la apelada adjudicando que los daños fueron producto de acciones de terceros cuando nunca la contestación a demanda y la reconvención adjudicaban tales actos a terceros.

Erró el TPI al imponer honorarios por temeridad en la suma de \$5,000 cuando celebró juicio en su fondo, declaró No Ha Lugar solicitud de "Non Suit" requiriéndole la presentación de prueba e incluso solicitando memorando a ambas partes sobre la responsabilidad de acciones de terceros.

## II

### A

Nuestro Código Civil establece que mediante el contrato de arrendamiento, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa, bien puede ser un bien inmueble, por tiempo determinado y precio cierto. Artículo 1433 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4012. El arrendador está obligado a: (1) entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato, (2) a hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias con el fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada, (3) a mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato, (4) a suscribir y entregar al arrendatario un recibo por cada pago hecho por éste. Artículo 1444 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4051. Por su parte, el arrendatario se obliga a: (1) pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos, (2) a usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra, (3) a pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato. Artículo 1445 del Código Civil, LPRA sec. 4052.

Procede examinar las disposiciones del Código Civil aplicables a la responsabilidad del arrendatario sobre la cosa

arrendada. El Artículo 1452 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4059, establece que en ausencia de expresión del estado de la finca al tiempo de arrendarla, se presume que el arrendatario la recibió en buen estado, salvo prueba en contrario. El Artículo 1445 del Código Civil, 31 LPRA 4052, en su inciso 2, obliga al arrendatario a usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia y a destinarla al uso pactado. Por su parte, el Artículo 1451 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4058, le impone al arrendatario la obligación de devolver la finca al concluir el arriendo, tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o menoscabado por el tiempo o por causa inevitable.

En cuanto a la responsabilidad del arrendatario por el deterioro o pérdida de la cosa arrendada, el Artículo 1453 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4060, establece que el arrendatario será responsable por éstos, **a no ser que pruebe haberse ocasionado sin culpa suya.**

Ahora bien, como norma general nadie responde por actos criminales de un tercero con quien no tenga una relación jurídica. Así pues, es preciso examinar el derecho aplicable sobre la responsabilidad de un arrendatario en cuanto a los daños causados por la actividad criminal de terceros. En el caso de *Estremera v. Inmobiliaria, Inc.*, 109 DPR, 852, 856 (1980) el Tribunal Supremo había razonado sobre la criminalidad y su relación con las medidas de precaución que las personas deben tomar, el elemento de previsibilidad y los actos violentos de un tercero. El Tribunal Supremo expresó que:

El incremento de la violencia, el reto del criminal a la paz y sosiego del pueblo y la creciente probabilidad de que una persona sea víctima de un atentado contra su vida, su libertad o su propiedad, es una enfermedad del medio ambiente en que las personas nacen, se educan, trabajan o simplemente existen. Es condición y

circunstancia de la atmósfera general en que se desarrolla la acción vital de cada miembro de la sociedad; y es, primordialmente, problema de seguridad pública y responsabilidad del Estado, la única entidad con los recursos y la fuerza para mantener la paz y la majestad de la Ley. Si tal es el ámbito en que se vive y se contrata, y tal la indefensión del pueblo contra ese tercero violento, **los contratantes no pueden ser responsables de la irrupción del crimen en el campo de sus negocios, a menos que éstos sean de los que, por su naturaleza esencial, vengan obligados a ofrecer un grado de protección y seguridad independiente del que puedan proveer las agencias de seguridad pública.** Así, el hotel, que básicamente duplica el hogar, el hospital y la escuela, sin agotar la lista, vienen obligados a mantener unas medidas razonables de seguridad en protección de sus huéspedes, pacientes y estudiantes, **que no tienen que suplir otros contratantes y empresarios, cuya actividad no absorbe necesariamente, en el ámbito de ejecución del contrato, la protección de partes y terceros contra ataques criminales.** (Énfasis nuestro).

Así pues, el Tribunal Supremo resolvió que las partes contratantes, en general, no son responsables de los daños causados por la intervención de la mano criminal de un tercero. Ello, en consideración a que al suscribir un contrato, las partes no se obligan a proveer un grado de protección y seguridad independiente del que puedan proveer las agencias de seguridad pública. Es decir, esa protección adicional, en general, no conforma las obligaciones contraídas. Aunque las partes contratantes, por lo general, no son responsables por ataques criminales de terceros, habría que examinar las circunstancias particulares del caso, así como su contexto en tiempo y lugar, para determinar si existe un nexo causal entre el acto negligente y el daño causado. En dicho caso de *Estremera v. Inmobiliaria, Inc.*, id, el crimen —un asalto y muerte de un mensajero— ocurrió en un local de oficina arrendado de un edificio, donde la arrendadora tenía la obligación del mantenimiento de las facilidades. En lo particular, el Tribunal Supremo resolvió que “faltaba el nexo causal entre la tardanza de la arrendadora en reponer la bombilla que alumbraba la escalera y el asesinato del

mensajero de la compañía ajustadora de seguros.” Afirmó que “dicha omisión” — no haber repuesto la bombilla— “no constituía conducta afirmativa que aumentara considerablemente el riesgo del daño al demandante por el acto criminal de un tercero, en cuyo caso podría imponerse responsabilidad al demandado.” *Estremera v. Inmobiliaria, Inc.*, 109 DPR, *id.*, pág. 857.

### B

Por otro lado, es norma reiterada que cuando haya que sopesar la credibilidad de la prueba testifical, el tribunal apelativo deberá conceder gran deferencia a las determinaciones de hechos del tribunal sentenciador y no las alterará en ausencia de error, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280 (2001). La Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2, dispone, en lo pertinente, que las determinaciones de hechos basadas en prueba testifical no se dejarán sin efecto, a menos que sean claramente erróneas. Se fundamenta esta deferencia en que el tribunal de primera instancia tiene la oportunidad de recibir y evaluar toda la prueba presentada, de oír la declaración de los testigos y de apreciar su comportamiento y es a ese foro al que le corresponde aquilatar la prueba testifical ofrecida y dirimir su credibilidad. *Ramos Acosta v. Caparra Dairy*, 113 DPR 357, 365 (1982); *Sepúlveda v. Depto. de Salud*, 145 DPR 560, 573 (1998).

Esta norma aplica a los testimonios orales vertidos en presencia del tribunal, ya que es éste quien observa el comportamiento de los testigos en el estrado, su manera de declarar, sus gestos y actitudes y en general su conducta al prestar su declaración. *Meléndez v. Caribbean International*, 151 DPR 649 (2000); *Moreda Toledo v. Roselli*, 150 DPR 473 (2000). En esos



casos el juzgador de los hechos es quien indudablemente está en la mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada, pues es quien tuvo la oportunidad de ver y oír a los testigos declarar y observar su comportamiento. *Flores v. Soc. de Gananciales*, 146 DPR 45 (1998).

Así pues, a menos que existan circunstancias extraordinarias o indicios de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto y que la apreciación de la prueba se distancie de la realidad fáctica o esta sea inherentemente imposible o increíble, el tribunal apelativo deberá abstenerse de intervenir con las determinaciones de hechos, la apreciación de la prueba y las adjudicaciones de credibilidad hechas por el juzgador de los hechos. *Flores v. Soc. de Gananciales*, supra, pág. 49; *Ortiz v. Cruz Pabón*, 103 DPR 939 (1975). En otras palabras, las determinaciones que hace el juzgador de los hechos no deben ser descartadas arbitrariamente ni tampoco deben sustituirse por el criterio del foro apelativo, a menos que de la prueba admitida surja que no existe base suficiente que apoye tal determinación. *Rolón v. Charlie Car Rental, Inc.*, 148 DPR 420, 433 (1999); *López Vicil v. I.T.T. Intermedia, Inc.*, 142 DPR 857, 864-65 (1997).

No obstante, en aquellos casos en que a través de un recurso apelativo se impute al Tribunal de Primera Instancia la comisión de algún error relacionado con la apreciación de la prueba, la parte apelante tiene la obligación de presentar una transcripción o exposición narrativa de la prueba para colocar a este foro en posición de revisar la sentencia apelada. Regla 19 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 19 (A); *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1 (2005).

La Regla 19 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 19, dispone que en las apelaciones de casos civiles en los cuales se cuestione la apreciación de la prueba por parte del foro apelado, se requerirá una transcripción de la prueba oral. La consabida Regla dispone como sigue:

- (A) Cuando la parte apelante haya señalado algún error relacionado con la suficiencia de la prueba testifical o con la apreciación errónea de ésta por parte del tribunal apelado, someterá una transcripción, una exposición estipulada o una exposición narrativa de la prueba.
- (B) La parte apelante deberá acreditar dentro del término de diez (10) días siguientes a la presentación de la apelación, que el método de reproducción de la prueba oral que utilizará es el que propicia la más rápida dilucidación del caso, pudiendo el Tribunal determinar el método que alcance esos propósitos.

Como puede colegirse, el inciso (A) de la Regla 19, supra, establece que quien señale al foro primario una apreciación errónea de la prueba **está obligado a someter** una transcripción, una exposición estipulada o una exposición narrativa de la prueba. En cuanto a ello, nuestra más Alta Curia dispuso en *Camacho Torres v. AAFET*, 168 DPR 66, 92 (2006), que cuando las determinaciones de hechos impugnadas se basan en prueba testifical es imprescindible que se presente la transcripción de la vista o una exposición narrativa de la misma. Esto, pues ante la ausencia de la prueba oral, los foros revisores no cuentan con los elementos necesarios para descartar la apreciación razonada y fundamentada de la prueba que realizó el Tribunal de Primera Instancia. *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, 181 DPR 281, 289-290 (2011).

### C

Por último, la Regla 44.1 señala en el inciso (d), que en caso de 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 que corresponde a tal conducta. Aunque el concepto temeridad no está expresamente definido por la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, se trata de una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia. *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 DPR 713 (1987).

El propósito de este mecanismo es penalizar al que con su conducta ha obligado a la parte adversa en un litigio a incurrir en gastos y con ello le ha causado innecesariamente molestias e inconvenientes. *S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg*, 173 DPR 843, 867 (2008); *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 DPR 695, 702 (1999). La imposición del pago de honorarios de abogado, de conformidad con la Regla 44.1, *supra*, depende de que el tribunal haga una determinación de temeridad.

Por último, “[l]a determinación de si un litigante ha procedido con temeridad descansa en la sana discreción del tribunal sentenciador”. *Raoca Plumbing v. Trans World*, 114 DPR 464, 468 (1983). El tribunal impondrá la cuantía que el juzgador entienda que corresponde a la conducta temeraria. *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 212 (2013); citando a *Andamios de PR v. Newport Bonding*, 179 DPR 503, 519-520 (2010).

### III

En esencia, la controversia principal del caso que nos ocupa gira en torno a si el Tribunal de Primera Instancia erró al desestimar la demanda de cobro de dinero y daños y perjuicios presentada por el Sr. Cosme García.

El apelante impugnó la apreciación de la prueba aquilatada por el Tribunal de Primera Instancia en torno a los daños de la

propiedad en controversia. El foro apelado quien tuvo ante sí la prueba testifical y documental presentada en el juicio, determinó que la residencia arrendada fue producto de robo y vandalismo en el mes de noviembre de 2014, mientras la parte apelada se encontraba de viaje y luego en una segunda ocasión en el mes de enero de 2015, cuando el matrimonio Smith ya había desocupado la propiedad. A su vez, el foro primario determinó que la parte apelada antes de entregar la casa, limpió e hizo algunas reparaciones. El foro primario concluyó que los daños reclamados por el Sr. Cosme García a su propiedad fueron producto de actos delictivos de terceros, ajenos al control de los apelados. Es importante mencionar que el foro primario tuvo ante su consideración las fotografías de la propiedad tal y como fue entregada por la parte apelada al Sr. Cosme García.<sup>1</sup>

Por tanto, el foro primario determinó que la parte apelada no era responsable de los daños que causaron unos vándalos que irrumpieron en la propiedad arrendada. Como vimos, el arrendatario de una propiedad no es responsable por el deterioro o pérdida de la misma, siempre y cuando pruebe que el deterioro fue ocasionado sin culpa suya.

Así pues, el apelante intentó impugnar la apreciación de la prueba únicamente con sus alegaciones. Sabido es que para revisar las determinaciones de hechos basadas en la apreciación de la prueba oral se requiere evaluar los testimonios vertidos durante el juicio en su fondo, por lo que era deber ineludible del Sr. Cosme García presentarnos la transcripción de la misma. Sin embargo, en clara inobservancia de la Regla 19 de nuestro Reglamento, *supra*, no lo hizo. Tampoco presentó prueba documental para acreditar su

---

<sup>1</sup> Véase página 47 del apéndice del recurso de apelación, Informe de Conferencia con Antelación a Juicio, página 11.

alegado derecho a los daños reclamados. Por lo tanto, nos vemos impedidos de ejercer nuestra función revisora.

Por último, la parte apelante sostiene que el foro primario incidió al imponerle \$5,000 de honorarios de abogado por temeridad. Como es sabido, la imposición de honorarios es una determinación discrecional que corresponde tomar al foro sentenciador y que, en ausencia de abuso de discreción, merece deferencia por parte de los tribunales apelativos. Examinamos el expediente apelativo y concluimos que la parte apelante fue temeraria, toda vez que desde el principio del litigio ocultó la ocurrencia de actos delictivos ocurridos en su propiedad, además alegó sin fundamento que la parte apelada le adeudaba \$1,250 por concepto del canon de arrendamiento del mes de enero de 2015. En ese sentido, la parte apelante presentó un pleito frívolo y sin méritos.

Como vimos, el propósito de imponer honorarios de abogado es establecer una penalidad al litigante perdidoso que, por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamento, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajos e inconvenientes de un pleito. No obstante, procede modificar la cuantía impuesta por el tribunal apelado e imponemos la cantidad de \$2,000 por concepto de honorarios de abogado por temeridad.

Realizado el ejercicio de revisar por nuestra parte el expediente apelativo, resolvemos que el Tribunal de Primera Instancia no erró al determinar que el apelante fue temerario. No obstante, consideramos excesiva la cantidad impuesta en honorarios de abogado. Procede modificar la cuantía impuesta por

el foro apelado e imponemos la cantidad de \$2,000 por concepto de honorarios de abogado por temeridad.

#### IV

Por los fundamentos discutidos, se modifica la Sentencia para reducir la cuantía de honorarios de abogado a \$2,000, y así modificada se confirma la determinación 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