

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE FAJARDO

JOSÉ ANTONIO RIVERA
QUIÑONES, en cuanto a la
cuota viudal usufructuaria
y como co-comunero con la
SUCESIÓN DE IRMA
RIVERA RODRÍGUEZ, la
cual se compone de sus
hijos MANUEL ANTONIO,
ROBERTO, JAIME, MARÍA
ELISA Y GISELA, todos de
apellidos RIVERA RIVERA

Demandante/Reconvenido

Apelados

V.

IP SHU WONG Y ELIDA
CHAN DE WONG, por sí y
en representación de la
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES que
componen; COMPAÑÍA DE
FIANZAS Y/O SEGUROS X,
Y, Z; FULANO DE TAL

Demandada/Reconveniente

Apelantes

KLAN201801175

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Fajardo

Caso Núm.:
NSCI201500462
(302)

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato; Cobro
de Dinero; Daños
a la Propiedad;
Daños y Perjuicios
Contractuales

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres; el Juez Rivera Colón y la Juez Lebrón Nieves

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 19 de febrero de 2019.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones, el señor Ip Shu Wong y la señora Elida Chang de Wong, por sí y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en adelante, los demandados apelantes) mediante el recurso de apelación de epígrafe y nos solicitan la revocación de la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Fajardo, el 28 de septiembre de 2018 y notificada el 2 de octubre de 2018.

Mediante el aludido dictamen, el foro *a quo* declaró Ha Lugar la *Demanda* presentada por la parte demandante apelada de epígrafe y, en consecuencia, condenó a los demandados apelantes a pagar la suma de \$59,000.00 por cánones de arrendamiento adeudados y \$3,000.00 por honorarios de abogado. Asimismo, desestimó la reconvencción incoada por los demandados apelantes.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada en todos sus extremos.

I

Los eventos fácticos y procesales que dan inicio al recurso de marras son los que en adelante se esbozan.

El 24 de junio de 2015, el señor José Antonio Rivera Quiñones, en cuanto a la cuota viudal usufructuaria y como comunero con la Sucesión de Irma Rivera Rodríguez, la cual se compone de sus hijos Manuel Antonio, Roberto, Jaime, María Elisa y Gisela, todos de apellidos Rivera Rivera (en adelante, parte demandante apelada), presentaron una *Demanda* sobre incumplimiento de contrato, cobro de dinero, daños a la propiedad y daños y perjuicios contractuales en contra de los demandados apelantes. En la referida *Demanda*, la parte demandante apelada alegó, entre otras cosas, lo siguiente:¹

5. El pasado 20 de marzo de 2010, las partes suscribieron Contrato de Arrendamiento del local comercial de dos (2) plantas, ubicado en la Calle Diego Zaldondo #8, del término municipal de Fajardo, por periodo de diez (10) años...
[...]

9. Que luego de una serie de reiterados intentos y gestiones de cobro extrajudiciales el demandado no ha emitido pago alguno, adeudando al día de hoy la suma de cincuenta y nueve mil dólares (\$59,000.00) por concepto de arrendamiento por un periodo de 59 meses, a razón de \$1,000.00 mensuales, suma que continúa incrementando.
[...]

¹ Apéndice del recurso, pág. 15.

Por su parte, el 23 de julio de 2015, los demandados apelantes presentaron su *Contestación a Demanda* y una reconvencción, en la cual afirmaron que mediante un acuerdo al que llegaron con la parte demandante apelada se entregó la propiedad arrendada a dicha parte y que, previo a ello, habían invertido dinero para reparar el local arrendado. Por ello, reclamaron \$1,000.00 por la fianza; \$40,000.00 por fraude, dolo, engaño y abuso del derecho; \$5,000.00 por honorarios de abogados, más costas y gastos; y \$50,000.00 por temeridad.

Luego de varios trámites procesales, el 22 de junio de 2017, se celebró el juicio en su fondo. En el mismo, la parte demandante apelada presentó el testimonio de José Antonio Rivera Quiñones y Manuel Antonio Rivera Rivera. Por su parte, los demandados apelantes optaron por no presentar la prueba testifical que habían anunciado en el *Informe de Conferencia con Antelación a Juicio* y dieron por sometido su caso luego de que los testigos de la parte demandante apelada culminaran su testimonio.

Así las cosas, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Sentencia*, el 28 de septiembre de 2018, la cual fue notificada el 2 de octubre de 2018. En la misma realizó las siguientes determinaciones de hechos:²

1. El 20 de marzo de 2010 José Antonio Rivera Quiñones, en calidad de parte arrendadora, e Ip Shu Wong y Elida Chan de Wong, en calidad de arrendatarios, suscribieron un contrato de arrendamiento en cuanto a la propiedad que se describe a continuación: “Local comercial de dos plantas, ubicado en la Calle Diego Zaldondo #8 del término municipal de Fajardo, Puerto Rico.”³
2. El término del contrato, según surge de la cláusula dos, es por un periodo de diez (10) años, a partir del 1ro de abril de 2010 hasta el 1ro de abril de 2020.

² Apéndice del recurso, págs. 2-5.

³ Véase Contrato de Arrendamiento.

3. El canon de arrendamiento, según surge de la cláusula tres, es por la cantidad de \$1,000.00 mensuales.
4. Por algún tiempo el demandante Rivera Quiñones ajustó el canon de arrendamiento a \$800.00 mensuales.
5. El demandante no presentó una acción de desahucio.
6. El último pago de la parte demandada por concepto de arrendamiento fue en mayo de 2012.
7. La parte demandada entregó las llaves de la propiedad el 5 de noviembre de 2015.
8. La cláusula cuatro dispone lo relacionado a la fianza, y versa como sigue:

“La parte arrendataria acuerda y acepta que en la misma fecha del pago del primer mes también entregará a la parte arrendadora la suma de mil dólares (\$1,000.00) por concepto de fianza, la cual responderá por cualquier daño causado a la propiedad o por limpieza del local a la fecha de vencimiento del contrato una vez la propiedad sea inspeccionada por la parte arrendadora. De darse las circunstancias antes mencionadas se entregará el sobrante, si alguno, y de no darse; se entregará en su totalidad dicha fianza.”

9. La cláusula seis comenta sobre el estado de la propiedad arrendada de la siguiente manera:

“La parte arrendataria recibe la propiedad arrendada en perfecto estado de conservación, habilidad, uso y limpieza y se obliga a devolverla en el mismo estado, salvo el natural deterioro que las inclemencias del tiempo ha de producir, siendo de su cuenta y cargo todas las mejoras y reparaciones que pueda hacer a la propiedad arrendada, entendiéndose que de llevar a cabo estas mejoras deberán ser en conformidad con todas las leyes vigentes y reglamentos sobre construcción, planificación, sanidad, bomberos, seguro de obreros, etc., sin comprometer en nada la propiedad arrendada.”

10. La cláusula ocho establece que:

“La parte arrendataria no podrá hacer en la propiedad alteraciones ni ampliaciones estructurales de clase alguna sin el previo consentimiento escrito de la parte arrendadora. Cualquier mejora hecha por la parte arrendataria en la propiedad quedará

a beneficio de esta al terminarse el contrato, sin que la parte arrendadora venga obligada a pagar estipendio o cantidad alguna o hacerse responsable por deuda a causa de dicha mejora.”

11. En cuanto a la eventualidad de reclamaciones judiciales, la cláusula once atiende este asunto de la siguiente forma:

“En caso de reclamación judicial en cobro de cánones de arrendamiento o en caso de procedimientos de desahucio, las costas, gastos y honorarios de abogado serán por cuenta de la arrendataria, a cuyos fines se estipula la suma de tres mil dólares (\$3,000.00) como cantidad líquida para honorarios de abogado, la cual será exigible y mandatoria con la mera radicación en caso en corte y aun cuando el caso se vea en rebeldía sometiéndose expresamente los aquí comparecientes a la jurisdicción y competencia del Tribunal de Justicia que escoja la parte arrendadora.”

12. El local objeto de esta controversia estaba arrendado, con anterioridad a la ocupación del mismo por el arrendatario, por un negocio dedicado a la venta de equipo de música.
13. El arrendatario alquiló el local con el fin de establecer un negocio de confección y venta de alimentos, un tipo de panadería y después de restaurante.
14. El arrendatario utilizó el local por espacio de seis meses.
15. Durante el tiempo que el arrendatario estuvo en posesión del local no la expresó al arrendador que el inmueble estuviera en malas condiciones.
16. El 30 de abril de 2014, el Lcdo. Néstor Robles Abraham, representando legalmente a la parte demandante, remitió una carta a la parte demandada en la cual reclama daños a la propiedad y el pago de 46 cánones mensuales.
17. Posteriormente al 30 de abril de 2014 el arrendador no realizó otra gestión de cobro o le solicitó al demandado el desalojo y entrega de la propiedad.
18. La parte demandante reconoce haber recibido pagos que ascienden a \$7,000.00.⁴
19. Surge de la prueba desfilada que la parte demanda realizó mejoras o reparaciones en el local tales como: cambios en el sistema de “counter”, preparó

⁴ Exhibit I de la parte demandante.

una cocina, cambió el sistema de luces y decoración, instaló lozas y remodeló los baños.

20. El demandado no demostró haber obtenido consentimiento por escrito de la parte demandante para realizar alternaciones [sic] o ampliaciones estructurales a la propiedad arrendada.
21. El demandante admite que el demandado le informó que realizaría unos cambios en el local.
22. Surge de la prueba desfilada que el demandado no presentó prueba en relación a la condición o estado en que recibió la propiedad arrendada.
23. Surge de la prueba desfilada que el demandado no culminó las reparaciones en la propiedad arrendada a los fines de poder utilizarlas para operar el negocio de confección y venta de alimentos.

Conforme a las anteriores determinaciones de hechos, el foro primario concluyó, en lo pertinente a la presente controversia, lo siguiente:⁵

[...]

La parte demandante reclamó el cobro de los cánones de arrendamiento adeudados desde el 1ro de junio de 2010 hasta el 5 de noviembre de 2015, lo cual al descontar las cuantías pagadas, asciende a \$59,000.00. La parte demandada arguye que no le corresponde efectuar el pago de dichos cánones pues el contrato no contiene una cláusula penal. Sin embargo, no podemos perder de perspectiva que la parte demandada ocupó la propiedad por un tiempo prolongado sin que la parte demandante pudiera tener acceso y disfrutar de esta.

[...]

Así las cosas, el Tribunal de Primera Instancia declaró con lugar la demanda y condenó a la parte demandada apelante al pago de \$59,000.00 por cánones de arrendamiento adeudados y \$3,000.00 por concepto de honorarios de abogado.

Inconforme con el dictamen emitido, la parte demandada apelante acude ante nos y le imputa al Tribunal de Primera Instancia la comisión de los siguientes errores:

- **Primer Error:** Erró el TPI al conceder a favor de los apelados la suma de \$59,000.00 por cánones de arrendamiento, en ausencia de expresión y pacto contractual (Cláusula Penal).

⁵ Apéndice del recurso, págs. 11-12.

- **Segundo Error:** Erró el TPI cuando en su juicio a favor de los apelados no sopesó la doctrina del Honorable Tribunal Supremo respecto a que corresponde a los tribunales equilibrar las contraprestaciones en beneficio de la justicia.
- **Tercer Error:** Erró el TPI cuando adjudicando los \$59,000, introdujo a manera de fiat judicial un derecho que nunca fue objeto del contrato y menos poseía facultad el TPI para así introducirlo.
- **Cuarto Error:** Erró el TPI cuando no existiendo cláusula penal que obligara a los apelantes a pagar los cánones restantes, debía entender que la reclamación de los 59 meses no era una de tipo contractual, por no haberse así pactado y por el contrario se trataba de una reclamación de daños bajo el Artículo 1802 del Código Civil de Puerto Rico, por lo cual la Demanda estaba prescrita por exceso del término transcurrido de un (1) año.

Mediante una *Resolución* interlocutoria le concedimos término a la parte demandante apelada para presentar su alegato en oposición. Dicha parte compareció ante nos, el 16 de noviembre de 2018, mediante escrito titulado *Moción de Desestimación al Amparo de las Reglas 19 y 76 del Reglamento*. La misma fue declarada sin lugar, el 4 de diciembre de 2018, y se le concedió nuevo término a la parte demandante apelada para presentar su alegato en oposición.

El 10 de diciembre de 2018, la parte demandante apelada presentó oportunamente su *Alegato En Oposición A Apelación*. Posterior a ello, y por estimarlo necesario, el 13 de diciembre de 2018, emitimos una *Resolución* mediante la cual le solicitamos a la parte demandada apelante someter la *Transcripción de la Prueba Oral*. Una vez presentada la *Transcripción de la Prueba Oral* y ante ausencia de objeciones por la parte demandante apelada, dimos por perfeccionado el presente recurso y estamos en posición de resolver.

II

A. Teoría General de los Contratos

Como es sabido, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que

intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Artículo 1042 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 2992. Los requisitos de todo contrato en nuestra jurisdicción son el consentimiento, el objeto y la causa. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3391. La existencia o no de estos elementos se determina al momento en que se perfecciona el contrato. Según el Artículo 1206 del referido cuerpo legal, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio. 31 LPRÁ sec. 3371.

En nuestro ordenamiento jurídico se reconoce el principio de libertad de contratación, el cual permite a las partes pactar los términos y condiciones que tengan por convenientes. *Arthur Young & Co. v. Vega III*, 136 DPR 157 (1994). No obstante, esa libertad no es infinita. Encuentra su límite en el Artículo 1207 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRÁ sec. 3372. Allí se establece que estos pactos, cláusulas y condiciones serán válidos, siempre y cuando no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público. *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, 193 DPR 1, 7-8 (2015).

Por otro lado, una vez perfeccionados, los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, "y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conforme a la buena fe, al uso y a la ley". 31 LPRÁ sec. 3375. Véase, además, *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7 (2014). *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, *supra*, pág. 8.

Por otra parte, [c]on relación a los criterios generales de interpretación de contratos, nuestro Código Civil dispone que cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deben entenderse comprendidos en éste cosas distintas y casos diferentes de aquéllos que los contratantes se propusieron pactar. Artículo 1235 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRÁ sec. 3473.

Asimismo, recordemos la máxima que rige en nuestro ordenamiento en materia de interpretación de contratos, a saber: si los términos de un contrato son claros y no existe duda en torno a la intención de los contratantes, debemos ceñirnos al sentido literal de sus cláusulas. Artículo 1233 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3471. No obstante, si las palabras utilizadas en el contrato parecen ser contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá la intención de éstos al pactar. *Id.* De resultar necesario juzgar esa intención de las partes al contratar, debemos considerar sus actos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato, y cualquier otro factor que arroje luz en torno a sus voluntades. Artículo 1234 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3472. *Negrón Vélez v. ACT*, 196 DPR 489, 506-507 (2016).

B. Contrato de arrendamiento

En lo concerniente al presente caso, el Código Civil dispone que, un contrato de arrendamiento puede ser de cosas, obras o servicios. Artículo 1432 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4011. En el contrato de arrendamiento de una cosa, “una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”. Artículo 1433 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4012. En virtud de este tipo de contrato, el arrendador está sujeto a una serie de obligaciones entre las que se encuentra entregar la cosa objeto del contrato al arrendatario, hacer durante el arrendamiento las reparaciones necesarias para conservarla de manera que sirva para el uso al que fue destinada, así como tendrá que, por el término del contrato, mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento y, por último, darle al arrendatario los recibos de los pagos hechos por este. Artículo 1444 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4051.

Por otro lado, el Art. 1445 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4052, dispone que todo arrendatario tendrá que cumplir

con las siguientes obligaciones principales: (1) pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos; (2) usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto de pacto, según la naturaleza de la cosa arrendada; (3) pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato. Además, el arrendatario al concluir el arrendamiento, deberá devolver la cosa tal como la recibió, a menos que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. Artículo 1451 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4058.

Si el arrendatario incumple con sus obligaciones, el arrendador podrá pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último y dejar el contrato subsistente. Artículo 1446 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4053.

C. Deferencia judicial

En nuestro ordenamiento jurídico, la discreción judicial permea la evaluación de la evidencia presentada en los casos y controversias. *Hernández Maldonado v. The Taco Maker, Inc.*, 181 DPR 281, 289 (2011); *Miranda Cruz y otros v. S.L.G. Ritch*, 176 DPR 951, 974 (2009). 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 las determinaciones del foro primario por sus propias apreciaciones. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013); *S.L.G. Rivera Carrillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009). (Citas omitidas). *Weber Carrillo v. ELA et al.*, 190 DPR 688, 724 (2014).

Ya que un foro apelativo cuenta solamente con "récorde mudos e inexpressivos" se le debe respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el juzgador primario de los hechos. Los

conflictos de prueba deben ser resueltos por el foro primario. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, *supra*, pág. 356.

Por ese principio básico de nuestro derecho, la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, establece, que "[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se le dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos". *Weber Carrillo v. ELA et al.*, *supra*, pág. 725.

Cónsono con lo antes indicado, nuestra Máxima Curia ha señalado que, la determinación de credibilidad del tribunal sentenciador debe ser merecedora de gran deferencia por parte de los foros apelativos, por cuanto es el juez de instancia quien —de ordinario— está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada, ya que fue el que oyó y vio declarar a los testigos.⁶ Más aún, el juez ante quien declaran los testigos es quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y todo su comportamiento mientras declaran. Estos factores van formando gradualmente en su conciencia la convicción en cuanto a si dicen la verdad.⁷ "[L]a declaración de un testigo no contradicho sobre un hecho determinado, debe merecer crédito, a no ser que su versión sea físicamente imposible, inverosímil o que por su conducta en la silla testifical se haga indigno de crédito". (Cita omitida). *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 67-68 (2009).

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

⁶ *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 79 (2001); *Pueblo v. Bonilla Romero*, 120 DPR 92, 111 (1987).

⁷ *Argüello v. Argüello*, *supra*, pág. 78.

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*, págs. 78-79 (2001).

Por último, como es sabido, “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).

III

Expuesta la norma jurídica, procedemos a aplicarla al caso de marras.

Por estar íntimamente relacionados, discutiremos los primeros tres señalamientos de error de forma conjunta.

La parte demandada apelante sostiene, en síntesis, que incidió el Tribunal de Primera Instancia al condenarla al pago de los cánones de arrendamiento correspondientes a un periodo de 59 meses. Aduce que la mencionada cantidad es improcedente, puesto que le entregó la propiedad a la parte demandante apelada en el octavo mes de arrendamiento y que no debe ser obligada a pagar por meses en los cuales no ocupó la propiedad. Alega, además, que la parte demandante apelada, quien redactó el contrato de arrendamiento, no incluyó en el mismo una cláusula penal que le impusiera a la parte demandada apelante la responsabilidad de pagar por cánones de arrendamiento posteriores a la entrega de la propiedad.

Por su parte, los demandantes apelados aducen que la propiedad les fue entregada el 5 de noviembre de 2015, por lo cual

la parte demandada apelante es responsable por el pago de los cánones de arrendamiento hasta esa fecha.

Conforme al derecho reseñado, lo contenido en las cláusulas de un contrato es ley entre las partes. En el presente caso, las partes suscribieron de forma libre y voluntaria un contrato de arrendamiento, en el cual pactaron que el mismo sería por un periodo de diez (10) años y que la parte demandada apelante debía pagar cánones mensuales de arrendamiento de \$1,000.00. No obstante, la parte demandada apelante dejó de emitir pagos a la parte demandante apelada y para la fecha en la cual entregó las llaves del local arrendado, solamente había pagado una cantidad ascendente a \$7,000.00.

La parte demandada apelante aduce que solo ocupó el local arrendado por un periodo de ocho meses y que luego, mediante acuerdo verbal, entregó el mismo. Sin embargo, surge de la *Transcripción De La Prueba Oral* estipulada que el local arrendado tenía cadenas y candados que fueron puestos por la parte demandada apelante, por lo cual la parte demandante apelada no tenía acceso al local arrendado.

Surge, además, de la *Transcripción De La Prueba Oral* estipulada, que la parte demandada apelante optó por no presentar la prueba testifical que había anunciado en el *Informe de Conferencia Con Antelación a Juicio* y decidió dar por sometido su caso, luego de que la parte demandante apelada culminara con su desfile de prueba testifical. Dicha prueba consistía, entre otras cosas, de los testimonios de los demandados apelantes, quienes declararían sobre el supuesto acuerdo verbal que hubo entre las partes mediante el cual los demandados apelantes alegan que entregaron la propiedad al octavo mes de arrendamiento.

Así las cosas, el foro primario solo contó con el testimonio del Sr. Rivera Quiñones y del Sr. Rivera Rivera. Este último, en lo pertinente, declaró lo siguiente:

P. En el 2014, estamos en abril del 2014. ¿Una vez se recibe ese comunicado, que usted entrega ese comunicado al demandado, qué pago, si alguno, recibió de parte del demandado?

R. Ninguno.

P. O de la esposa del demandado.

R. Ninguno.

P. ¿En ese momento, que también como parte de la carta que ya está como Exhibit, se informa que la propiedad todavía ellos la tenían?

R. Sí.

P. ¿Ellos tenían la propiedad?

R. Sí, señor.

P. ¿La tenían abierta?

R. Sí.

[...]

P. Okey. ¿Cuándo...en qué momento, si alguno... estamos en el 2014, abril; en qué momento, si alguno, los demandados le entregan la llave de la propiedad a usted o a su papá, o a los dos, de la propiedad alquilada, la que tenemos aquí?

R. La llave me la entregaron en noviembre 5 de '15, por medio [del] licenciado Bonano, en la oficina [del] licenciado.

Transcripción de la Prueba Oral Estipulada, págs. 30-32.

De lo antes expuesto surge que en su testimonio el Sr. Rivera Rivera declaró que la parte demandada apelante estuvo ocupando la propiedad arrendada durante el año 2014, a pesar de que dicha parte aduce que entregó la misma al octavo mes de arrendamiento. Surge, además, que no fue sino hasta el 5 de noviembre de 2015 que la parte demandada apelante le entregó las llaves del local arrendado a la parte demandante apelada por conducto del licenciado Bonano Rodríguez.

Según el derecho reseñado, el Tribunal de Primera Instancia es quien está en mejor posición de aquilatar la prueba testifical y adjudicarle credibilidad por lo que su determinación merece nuestra deferencia. En el caso ante nos, el foro primario adjudicó credibilidad al testimonio del Sr. Rivera Rivera y, por tanto, determinó que procedía computar la deuda de los cánones de arrendamiento desde el 1 de junio de 2010 hasta la fecha en que el Sr. Rivera Rivera acotó que se le entregaron las llaves. Esto, en unión al hecho de que la parte demandada apelante no presentó prueba que demostrara que, en efecto, entregó el local previo a esa fecha, nos fuerza a concluir que la determinación del foro primario fue la correcta.

A tenor de lo antes expuesto, concluimos que la parte demandada apelante estaba obligada a pagar los cánones de arrendamiento desde la fecha en que entró en vigor el contrato, 1 de junio de 2010, hasta la fecha de entrega de las llaves de la propiedad, 5 de noviembre de 2015, lo que constituye un total de 66 meses y, en consecuencia, una deuda de \$66,000.00. A esa cantidad se le deben restar los \$7,000.00 que pagó la parte demandada apelante, quedando un balance adeudado de \$59,000.00.⁸

Por último, en cuanto a lo alegado por la parte demandada apelante en su cuarto señalamiento de error, a los efectos de que la causa de acción está prescrita, adelantamos que tampoco le asiste la razón. Dicha parte sostiene en su argumentación, que “no puede

⁸ Conforme surge de la cláusula once (11) del contrato en controversia, las partes acordaron que:

En caso de Reclamación Judicial en cobro de cánones de arrendamiento o en caso de procedimientos de desahucio, las costas, gastos y honorarios de abogado serán por cuenta de la ARRENDATARIA, a cuyos fines se estipula la suma de TRES MIL DOLARES (\$3,000.00) como cantidad líquida para honorarios de abogado, la cual será exigible y mandatoria con la mera radicación del caso en corte y aún cuando el caso se vea en rebeldía sometiéndose expresamente los aquí comparecientes a la jurisdicción y competencia del Tribunal de Justicia que escoja la parte ARRENDADORA.

determinarse que el pago de los \$59,000.00 corresponda a una obligación contractual. No siendo establecido bajo cláusula penal, toda acción que se derive de manera extrínseca al contrato, es un asunto aleatorio que no se rige por los términos de acciones contractuales”. Aduce que la parte demandante apelada contaba con un término de un año a partir del octavo mes de arrendamiento, en el cual alega que entregó la propiedad, para presentar su reclamación, por ser la misma sobre daños extracontractuales.

Al examinar las alegaciones de la *Demanda* presentada por la parte demandante apelada, encontramos que la acción incoada por esta se circunscribe, entre otras cosas, a un cobro de dinero por el incumplimiento con el pago de los cánones de arrendamiento, según establecido en el *Contrato de Arrendamiento* suscrito entre las partes. Ante estos hechos, estaríamos frente a una acción personal, a la cual le es aplicable el término prescriptivo de quince (15) años, según lo dispuesto en el Artículo 1864 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5294. Dicho artículo dispone, en lo aquí pertinente, que las acciones personales “que no tengan señalado término especial de prescripción, [prescriben] a los quince años”. En consecuencia, resulta forzoso concluir que el error antes señalado no fue cometido por el foro apelado.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada en todos sus extremos.

Notifíquese.

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

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