

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL II

BASSEL BEKDACHE

Apelada

v.

ÁNGEL LUIS GELPÍ
GUZMÁN

Apelante

KLAN202200340

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Municipal de
Carolina

Caso Núm.:
CA2021CV00731
(406)

Sobre:
COBRO DE DINERO
(ORDINARIO)

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Adames Soto.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de junio de 2022.

El apelante, Ángel Luis Gelpí Guzmán, solicita que revoquemos la sentencia sumaria en la que el Tribunal de Primera Instancia (TPI) declaró ha lugar la demanda en su contra.

El apelado, Bassel Bekdache, presentó su oposición al recurso.

I

Los hechos procesales pertinentes a este recurso son los siguientes.

El apelado presentó una demanda de desahucio por falta de pago y cobro de dinero contra el apelante, en la que alegó lo siguiente. El 14 de enero de 2021, ambas partes acordaron el arrendamiento del apartamento 5 A del Condominio Reina del Mar, propiedad del demandante, por un canon mensual de \$1,900.00 comenzando el 15 de enero de 2021. Las partes acordaron que el contrato tendría una vigencia de un año. El apelante obtuvo la llave del apartamento el 15 de enero de 2021. No obstante, el apelante incumplió con el pago del 15 de febrero al 15 de marzo de

2021, porque alegó que no usó el apartamento durante esas fechas. El apelante hizo el pago correspondiente al mes de marzo. El apelado, además, alegó que pagó a la corredora de raíces \$1,900.00 por sus servicios.

La parte demandante solicitó al TPI que ordenara al apelante a pagarle: (1) la suma principal de \$3,650.00, (2) \$1,900 mensuales y \$50 diarios como cargo por demora hasta el desalojo de la propiedad, (3) las mensualidades por el período restante de arrendamiento entiéndase hasta el 15 de enero de 2022, (4) el pago de los intereses acumulados al tipo legal prevaleciente por temeridad computados a partir de la radicación de la demanda, (5) una suma no menor de \$1,000.00 de honorarios de abogado y (6) las costas del pleito.

El apelante negó las alegaciones en su contra. Fue específico en que no tenía que pagar el período restante del arrendamiento, porque ya le había entregado las llaves del apartamento al apelado.

El señor Gelpí Guzmán presentó una reconvencción en la que alegó que el apelado le representó que la propiedad estaba en perfectas condiciones. Sin embargo, el apelante adujo que no pudo usar el apartamento en el mes de febrero, porque la unidad de aire acondicionado de la habitación principal estaba defectuosa. Según el apelante, el apelado se cruzó de brazos y tardó más de un mes en repararlo.

Por su parte, el apelado negó las alegaciones de la reconvencción y adujo que el apelante inspeccionó el apartamento y lo encontró limpio y con los equipos funcionando. Además, alegó que la corredora de bienes raíces también inspeccionó el apartamento, no informó ningún defecto en la unidad de aire del cuarto master y cobró su comisión y la fianza del apelante. El apelado adujo que actuó con la diligencia requerida y que la falta de aire acondicionado en la habitación principal no hizo el

apartamento inhabitable para su uso. Según el apelado, fue el apelante quien incumplió el contrato, porque no pagó el canon del mes de febrero de 2021, a pesar de que tenía la posesión del apartamento.

Posteriormente, el apelado solicitó al TPI que dictara sentencia sumaria a su favor, debido a que no existe controversia sobre los hechos esenciales siguientes:

1. El 14 de enero de 2021 el Sr Bekdache y el Dr. Ángel Luis Gelpí Guzmán, suscribieron un contrato de arrendamiento correspondiente al apartamento 5A del Condominio Reina del Mar ubicado en la calle Gardenia en Corolina, Puerto Rico. Anejo 1, Rental Agreement; Estipulación de Hecho Núm. 1 Informe con Antelación a Juicio.
2. El canon mensual de arrendamiento era de \$1,900.00 dólares, comenzando el 15 de enero de 2021, y por el término de (1) año. Anejo 1, Rental Agreement; Estipulación de Hecho Núm. 2 y 3 Informe con Antelación a Juicio.
3. El canon de renta incluye la cuota de mantenimiento del condominio. Anejo 1, Rental Agreement; Estipulación de Hecho Núm. 4 Informe con Antelación a Juicio.
4. La parte demandada reconoció al suscribir el contrato de arrendamiento que había inspeccionado el apartamento y que los equipos dentro del mismo estaban funcionando. Anejo 1, Rental Agreement, p. 2, "Condition of the Premises".
5. Desde el 14 de enero de 2021 el demandado obtuvo la llave del apartamento por conducto de la corredora de bienes raíces, Josie M Lopetegui. Ver Anejo 3, Contestación Núm. 4 del Requerimiento de Admisiones por parte demandada.
6. Este mudó sus pertenencias al apartamento 5A y desde entonces tomó posesión y tuvo total control del apartamento. Ver Anejo 3, Contestación Núm. 5 del Requerimiento de Admisiones por parte demandada; Anejo 5, Contestación Núm. 15 y 17 por parte demandada a Interrogatorios, p. 3.
7. El Sr. Gelpí pagó \$1,900.00 como canon de renta para el período del 15 de enero al 14 de febrero de 2021. Ver Estipulación de Hecho Núm. 5 Informe con Antelación a Juicio.
8. El demandado nunca envió un pago por la cantidad de \$1,900.00 como depósito de

seguridad a la parte demandante. Ver Anejo 7, Contestación Núm. 2 Requerimiento de Admisiones por la parte demandante; Anejo 9, Contestación Núm. 14 de Interrogatorio por la parte demandante.

9. Luego de mudarse al apartamento, el demandado informó por conducto de la Sra. Lopategui que la unidad de aire acondicionado del cuarto "master" no estaba enfriando bien. Ver Anejo 5, Contestación Núm. 2 a Interrogatorios por parte demandada, p. 2, ¶2.
10. La unidad de aire acondicionado de la sala (24,000 BTU) y del segundo dormitorio (18,000 BTU) estaban funcionando perfectamente. Ver Anejo 7, Contestación Núm. 1 Requerimiento de Admisiones contestado por la parte demandante; Anejo 9, Contestación Núm. 14 de Interrogatorio por la parte demandante.
11. La parte demandante hizo gestiones para reemplazar la unidad del aire acondicionado del cuarto master, que incluían el alquiler de una grúa y los permisos de la administración del condominio, y eventualmente la reemplazó. Anejo 9, Contestación Núm. 14 de Interrogatorio por la parte demandante.
12. Mientras se reemplazaba la unidad del aire acondicionado del cuarto master, la parte demandante compró una unidad de aire acondicionado portátil, que el demandado rechazó. Durante ese tiempo el demandado seguía teniendo completa posesión del apartamento de dos habitaciones, sala, cocina, baño y balcón, completamente amueblado. Ver Anejo 3, Contestación Núm. 7 y Núm. 13 del Requerimiento de Admisiones por parte demandada.
13. El contrato de arrendamiento entre las partes dispone que el arrendatario no puede abstenerse de pagar el canon de renta mientras se realiza alguna reparación solicitada y mientras el apartamento siga siendo habitable cuando indica que:

REPAIRS: where a repair is the responsibility of the landlord, tenant must notify landlord with a written notice stating what needs servicing or repair. Tenant must give landlord a reasonable opportunity to service or repair said item. Under no circumstances may tenant withhold rent unless said item constitutes a breach of the warranted of habitability as stated in the laws of the jurisdiction. Tenant is responsible to clean A/C air filters every month. Windows, screens and doors glasses will be cleaned at least every 3 months.

Tenant has examined the premises, the electrical, plumbing and other equipment contained therein, and is fully familiar with the physical condition thereof, and receives them in good order...

Ver Anejo 1, Rental Agreement, p. 3, cláusula "Repairs".

14. El contrato dispone que si el pago de renta no era recibido por el arrendador en o antes de los tres (3) días en que este debía pagarse, entiéndase en o antes del día 18 de cada mes, el arrendatario pagaría una penalidad por pago tardío de cincuenta dólares (\$50) diarios además de la renta mensual, cuando lee:

LATE CHARGE/BAD CHECKS: If landlord has not received any rent payment within 3 days after becomes due pursuant to the provisions of this lease, tenant shall pay a late fee of \$50 per day in addition to the monthly rent due. This late fee shall commence on the 18th of the month and accrue until payment and accumulative late fees are received by the landlord...

Ver Anejo 1, Rental Agreement, p. 2, cláusula "Late Charge/Bad Checks".

15. El contrato dispone que se considerará abandonado el apartamento si el canon de renta no se ha pagado por treinta (30) días consecutivos, cuando lee:

ABANDONMENT: It shall be deemed a reasonable belief by the landlord that an abandonment of the premises has occurred where rent has been unpaid for 30 consecutive days. In the event, landlord may serve written notice pursuant to the Civil Code of the jurisdiction. If tenant does not comply with the requirements of said notice, the premises shall be deemed abandoned.

If, after signing the lease agreement, tenant decide not to rent the property for any reason not including the Military Escape Clause any money deposited will be forfeited.

Ver Anejo 1, Rental Agreement, p. 4, cláusula "Abandonment".

16. Al arrendatario dejar de pagar el canon de renta mensual, el arrendador tenía derecho a declarar la propiedad abandonada, cuando el contrato lee:

COMPLIANCE-... Upon LESSEE's failure to make the rental payment for a period of thirty (30) days or more, LESSOR shall have the right to deem the promises abandoned by LESSEE....If any of the parties breach any of the obligations arising out of this contract, the other may terminate this contract upon thirty (30) days prior written notice

to the breaching party, if violation has not been corrected in said thirty days ...

Ver Anejo 1, Rental Agreement, p. 3, cláusula "Compliance".

17. Mientras el Sr. Gelpí tuvo las llaves del apartamento 5A, el único defecto que notificó a la parte demandante fue que la unidad del aire acondicionado del aire del cuarto master no enfriaba. Ver Estipulación de Hecho Núm. 6 Informe con Antelación a Juicio.
18. La unidad del aire acondicionado del cuarto master se reemplazó el 8 de marzo de 2021. Ver Estipulación de Hecho Núm. 7 Informe con Antelación a Juicio.
19. Mientras el aire acondicionado del cuarto master era reemplazado, el apartamento 5A continuó siendo habitable, teniendo en consideración que el apartamento tiene otras dos unidades de aire acondicionado y cuenta con ventilación cruzada en un quinto piso. Véase Contestación a Reconvención, ¶6.
20. El 22 de marzo de 2021 el arrendador recibió del arrendatario un segundo pago de \$1,900.00 indicando que era el pago correspondiente al mes de marzo (15 de marzo al 15 de abril de 2021). Ver Anejo 10 y 11.
21. El demandado alega que no debe pagar por el mes de febrero 2021 (15 de febrero al 15 de marzo) por haberse dañado la unidad de aire acondicionado del cuarto master. Ver Contestación a Demanda, ¶7.
22. La demanda de epígrafe se radicó el 25 de marzo de 2021 requiriendo el desalojo del demandado del apartamento por entenderse abandonado por falta de pago. Ver Demanda de epígrafe.
23. El 16 de abril de 2021 la parte demandada entregó las llaves del apartamento 5A a la parte demandante haciendo académica la solicitud de desalojo. Ver Anejo 5, Contestación Núm. 21 a Interrogatorios, p. 3 por parte demandada.
24. La parte demandante aceptó la entrega de las llaves del apartamento ante el incumplimiento de pago por la parte demandada, pero sin renunciar a sus derechos como arrendador ante el incumplimiento. Ver Demanda de epígrafe.
25. La parte demandada debe a la parte demandante la cantidad de \$1,800.00 (36 días x \$50/diarios) por concepto de penalidades por pago tardío (15 de febrero de 2021 al 22 de marzo de 2021 = 36 días. Ver Anejo 1, Rental Agreement, p. 2, cláusula "Late Charge/Bad Checks".

26. La parte demandada adeuda a la parte demandante la cantidad de \$1,900.00 por concepto de renta adeudada hasta el desalojo del apartamento por la parte demandada el 16 de abril de 2021.
27. La parte demandada adeuda a la parte demandante la cantidad de \$17,100.00 por concepto de renta adeudada desde el 16 de abril de 2021 hasta vencimiento del remanente del contrato de arrendamiento anual el 15 de enero de 2022 (\$1.900 x 9 meses).
28. La parte demandada adeuda a la parte demandante los intereses legales de toda cantidad adeudada desde que se radicó la demanda.
29. El contrato de arrendamiento expresamente indica que el depósito no puede ser utilizado como crédito por renta adeudada, cuando indica: "... Tenant may NOT use all or any of said deposit for rent owed". Ver Anejo 1, Rental Agreement, p. 1, cláusula "Deposits".
30. El contrato de arrendamiento indica que, una vez abandonada la propiedad por falta de pago, el arrendatario no tiene derecho a la devolución del depósito de fianza. Ver Anejo 1, Rental Agreement, p. 4, cláusula "Abandonment".
31. La parte demandada no tiene derecho a crédito alguno por concepto de depósito de fianza.
32. La parte demandada ha sido temeraria por lo que debe responder por los honorarios de abogado.

Según el apelado, no existe controversia de que el apelante abandonó la propiedad, ya que incumplió con el pago por más de treinta días. Por eso, adujo que el apelante estaba obligado a pagar los cánones de arrendamiento por la totalidad del período contratado, los cargos por atraso e intereses y renunció al crédito por la fianza.

El apelante se opuso a la moción de sentencia sumaria que presentó el apelado. No obstante, solicitó sentencia sumaria a su favor. El apelante redujo la controversia a determinar, si la falta de funcionamiento del aire acondicionado del cuarto "master", constituye un incumplimiento de contrato por parte del arrendador. El apelante argumentó que no abandonó la propiedad y que notificó inmediatamente a la realtor, sobre el desperfecto del

aire acondicionado y le entregó las llaves para que lo arreglaran. El señor Gelpí Guzmán reclamó el derecho a rescindir el contrato, porque la falta de funcionamiento del aire acondicionado de la habitación principal, le impidió usar la propiedad para el uso para el cual la alquiló. Fue enfático al negar el hecho propuesto número 27, en el que el apelado reclamó el pago de \$17,100.00 por rentas adeudadas desde abril de 2021 hasta el vencimiento del contrato el 15 de enero de 2022. Sostuvo que no existe ningún documento que sustente esa alegación y que ambas partes dialogaron y le entregó la llave al apelado en mayo de 2021.

El 21 de abril de 2022, el tribunal dictó sentencia parcial declarando ha lugar el aviso de desistimiento relacionado a la acción de desahucio.

El TPI dictó sentencia sumaria a favor de la apelada, conforme a lo resuelto por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687 (2019). El foro apelado declaró ha lugar la demanda y ordenó al apelante a pagar al apelado \$17,100.00 por los cánones de arrendamiento vencidos y \$1,800 de recargos por pago tardío no pagados. Además, declaró Ha Lugar parcialmente la reconvencción y ordenó al apelado a pagar a la apelante los \$1,900.00 que dio como depósito.

El apelante solicitó reconsideración, a lo que se opuso el apelado. El TPI denegó la reconsideración.

Inconforme, el apelante presentó este recurso en el que hace los señalamientos de errores siguientes:

Erró el TPI al declarar ha lugar la Demanda cuando fue el propio demandante-apelado, quien incumplió el contrato de arrendamiento al entregar el apartamento con la unidad de aire acondicionado del cuarto principal defectuoso.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al condenar a la parte demandada apelante al pago de renta de los meses de marzo de 2021 hasta marzo de 2022 cuando ya el demandante había alquilado el apartamento a otra persona, por lo cual, recibiría doble renta.

II.**A.**

La Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, releva a los tribunales de consignar sus determinaciones de hechos al momento de disponer sumariamente sobre la totalidad de una controversia. No hay necesidad de consignar los hechos sobre los cuales no existe controversia, debido a que son los que propuso el promovente de la moción de sentencia sumaria. *Pérez Vargas v. Office Depot*, supra, pág. 704.

B.

El Artículo 1232, 31 LPRA sec. 9753, establece el principio de la libertad en la contratación. Las partes pueden acordar cualquier cláusula que no sea contraria a la ley, la moral o al orden público. La fuerza vinculante de los contratos está reconocida en el Artículo 1233, 31 LPRA sec. 9754. Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, sus sucesores y ante terceros según dispone la ley. A falta de previsión contractual, y en caso de ineficacia de alguna de sus cláusulas, el contrato se complementará con: (1) las normas imperativas, las normas suplementarias, los usos del lugar de celebración del contrato y la buena fe. Artículo 1236, 31 LPRA sec. 9757.

El perfeccionamiento del contrato queda establecido según lo dispuesto en el Artículo 1237, 31 LPRA sec. 9771. El contrato se perfecciona desde que las partes manifiestan su consentimiento sobre el objeto y la causa, salvo cuando se pacta una condición suspensiva o es necesario cumplir una formalidad solemne.

La facultad implícita de resolver extrajudicialmente un contrato está establecida en el Artículo 1255, 31 LPRA sec. 9823. Su texto es el siguiente:

En los contratos con prestaciones recíprocas se encuentra implícita la facultad de resolver extrajudicialmente el contrato por falta de

cumplimiento de una obligación principal conforme a las reglas siguientes:

- (a) la parte incumplidora debe estar en mora;
- (b) debe requerirse a la parte incumplidora bajo apercibimiento de resolver el contrato total o parcialmente que cumpla su obligación incluyendo el daño moratorio;
- (c) las prestaciones parcialmente cumplidas no se resuelven y quedan firmes;
- (d) la resolución opera al momento de vencer el requerimiento;
- (e) la resolución produce el efecto previsto en este Código para la condición resolutoria cumplida; y
- (f) puede reclamarse el cumplimiento y el resarcimiento de daños.

La resolución solo procede ante un incumplimiento significativo de una obligación principal causante de la celebración del contrato. Esta regla aplica a todas las situaciones que no tengan otra disposición expresa. El acreedor insatisfecho debe requerir al deudor incumplidor el cumplimiento de su prestación bajo apercibimiento de resolver el contrato. El requerimiento debe contener el apercibimiento de resolver el contrato total o parcialmente. Aunque no se requiere expresamente, la prudencia aconseja que sea por escrito y con prueba de la recepción del deudor. El plazo dado al deudor para el cumplimiento deber ser no menor de quince días, salvo que de los usos o de la índole de la prestación, sea menor. La resolución opera al momento de vencer el requerimiento. El acreedor puede incluir la reclamación de daños y perjuicios por mora. Comentarios de la Oficina de Servicios Legislativos del Senado de Puerto Rico al Código Civil de 2020, págs. 1190-1192; https://www.oslpr.org/files/ugd/5be21a_15cd7772b7ca4ecd84035ed394e1e517.pdf.

Las obligaciones del arrendador se encuentran en el Artículo 1345. Los incisos (a) y (c) obligan al arrendador a entregar el bien al arrendatario en un estado adecuado para su uso y a llevar a cabo las reparaciones necesarias dentro de un tiempo

razonable, luego de que el arrendatario le haya avisado sobre la existencia de la avería. 31 LPRA sec. 10161.

El Artículo 1346 regula las obligaciones del arrendatario. La sección (a) lo obliga a recibir y usar el bien arrendado y el (e) a pagar el alquiler puntualmente, conforme a los términos convenidos. El inciso (l) lo obliga a tolerar las mejoras que el arrendador deba hacer y que no pueden diferirse hasta la extinción del contrato. 31 LPRA sec. 10162

El arrendador puede resolver el contrato, entre otras, cuando el arrendatario abandona o deja de usar el bien arrendado y cuando deja de pagar el alquiler durante dos períodos consecutivos. 31 LPRA sec. 10171. Por su parte, el arrendatario puede resolver el contrato, entre otras, cuando el arrendador no conserva la cosa para el uso convenido o lo priva del uso parcial, debido a que realiza mejoras. No obstante, en cuanto a esta última, tiene la alternativa de pedir una rebaja proporcional durante el tiempo de la privación. 31 LPRA sec. 10172.

El arrendador de un bien inmueble puede reclamar judicialmente el pago de los cánones de arrendamiento hasta el día del desalojo. Artículo 1361(d), 31 LPRA sec. 10221.

D.

La doctrina de enriquecimiento injusto es un principio general del derecho fundado en la equidad. Su aplicación procede cuando la ley no ha previsto una situación en la que se produce un desplazamiento patrimonial que no encuentra explicación razonable en el ordenamiento vigente. El enriquecimiento injusto lejos de ser una regla en sentido estricto es un criterio de refinado y prudencial discernimiento que ha de tenerse en consideración por el llamado a juzgar al hacer uso de las facultades normativas. Como todo principio general ha ido desarrollándose y ganando concreción a través de la jurisprudencia y nadie le niega su franco

crecimiento. Los requisitos son: (1) la existencia de un enriquecimiento, (2) un correlativo empobrecimiento, (3) la conexión entre empobrecimiento y enriquecimiento, (4) la falta de causa que justifique el enriquecimiento y (5) la inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación del enriquecimiento injusto. No puede ser invocada por el gestor de mala fe ni se puede aplicar cuando resulte contrario a una clara política pública plasmada en la Constitución o en un estatuto. Su aplicación dependerá de las circunstancias de cada caso. *SLG Sánchez v. SLG Valentín*, 186 DPR 503, 526-527 (2012); *Municipio de Cayey v. Soto Santiago*, 131 DPR 304, 317-320 (1992); *Ortiz Andújar v. ELA*, 122 DPR 817, 822-824 (1988).

III

El apelante alega que el TPI erró al declarar HA LUGAR la demanda, porque sostiene que fue el demandante quien incumplió el contrato.

El señor Gelpí Guzmán aduce que el apelado no le entregó el apartamento en condiciones adecuadas para su uso, debido a que el aire acondicionado de la habitación principal no estaba funcionando. Sostiene que el funcionamiento del aire de la habitación principal era parte esencial del contrato de arrendamiento. El apelante arguye que no pagó el canon de febrero, porque en ese mes no usó el apartamento, debido al desperfecto del aire acondicionado.

El apelado atribuye el incumplimiento al apelante, porque se negó a pagar el canon de arrendamiento del mes de febrero, con el pretexto injustificado de que no pudo utilizar el apartamento. El arrendador alega que la falta del funcionamiento del aire de la habitación principal no le impedía al arrendatario el uso y no justifica el incumplimiento del pago. Sostiene que el apelante activó la cláusula de abandono de la propiedad, porque no pagó en

la fecha establecida y se negó a hacer el pago por más de treinta días.

El TPI no cometió el primer señalamiento de error. El apelante incumplió el contrato al negarse a pagar el mes de febrero. Las partes incluyeron una cláusula para atender las situaciones en que fuera necesario hacer reparaciones en el apartamento. Los contratantes acordaron que el apelante tenía que darle una oportunidad razonable al apelado para hacer las reparaciones. El apelante se obligó a no dejar de pagar los cánones de arrendamiento en ninguna circunstancia. Únicamente sería eximido del pago, cuando la propiedad estuviera inhabilitada para su uso. No obstante, ese no es el caso. La falta de funcionamiento del aire acondicionado no le impidió al apelante utilizar el apartamento para el uso vacacional para el que la alquiló. El apartamento tenía otras dos unidades de aire, una en la sala de 24,000 BTU y otra en la segunda habitación de 18,000 BTU. Ambas unidades funcionaban adecuadamente. El arrendador le proveyó al apelante un aire acondicionado portátil para que lo utilizara durante la reparación. El apelante rechazó usar el aire portátil. La reparación requirió la obtención de permisos de la administración del condominio y el alquiler de una grúa. El arrendador atendió la situación diligentemente y la unidad de aire fue finalmente reemplazada el 8 de marzo de 2021.

El incumplimiento del apelante con el pago del mes de febrero activó la cláusula contractual de cargos por demora "LATE CHARGE". El apelante se obligó a pagar un cargo por demora de cincuenta dólares diarios, si el arrendador no recibía el pago dentro de los tres días siguientes a su vencimiento. Las partes acordaron que el cargo por demora comenzaba el día 18 de cada mes y se acumulaba hasta la fecha en que el arrendador recibía el pago.

El foro apelado declaró ha lugar la demanda correctamente. El derecho aplicable y a los acuerdos suscritos por las partes, obligan al apelante al pago de los cánones de arrendamiento vencidos y no realizados hasta la fecha del desalojo. Además del pago de los intereses por mora, según fueron acordados.

El apelante alega en el segundo señalamiento de error que el TPI se equivocó al ordenarle a pagar todos los cánones de arrendamiento hasta la fecha pautada para la terminación del contrato.

El arrendatario aduce que esa determinación constituye un enriquecimiento injusto, porque el apelado recibiría doble renta, debido a que alquiló el apartamento a un tercero en mayo de 2021. Sostiene que tampoco existe ningún documento que sustente el reclamo del arrendador, y que conforme al Código Civil este solo puede cobrar los cánones hasta la fecha del desalojo.

El apelado alega que su derecho emana de las cláusulas contractuales de abandono y cumplimiento y que el arrendamiento tenía un término anual y no mes por mes.

El apelante tiene razón. El TPI erró al ordenarle a pagar las rentas hasta la fecha de terminación de contrato. El apelado no probó que el apelante le adeuda \$17,100.00 por cánones de arrendamiento, desde el 16 de abril de 2021 hasta 15 de enero de 2022 (\$1,900 x 9 meses), cuando vencía el contrato. Véase, hecho propuesto núm. 27 de la moción de sentencia sumaria que presentó el demandante. El arrendador no puede invocar las cláusulas de abandono “ABANDONMENT” y cumplimiento “COMPLIANCE” porque no evidenció que cumplió el procedimiento establecido. Ambas partes acordaron que el procedimiento a seguir sería el siguiente:

ABANDONMENT: It shall be deemed a reasonable belief by the landlord that an abandonment of the premises has occurred where rent has been unpaid for

30 consecutive days. **In the event, landlord may serve written notice pursuant to the Civil Code of the jurisdiction.** If tenant does not comply with the requirements of said notice, the premises shall be deemed abandoned.

Para declarar la propiedad abandonada el arrendador además, debía cumplir con el procedimiento establecido en la cláusula titulada “COMPLIANCE” que dispone lo siguiente:

COMPLIANCE – ...Upon LESSEE’s failure to make the rental payment for a period of thirty (30) days or more, LESSOR shall have the right to deem the promises abandoned by LESSEE....**If any of the parties breach any of its obligations arising out of this contract, the other may terminate this contract upon thirty (30) days prior written notice to the breaching party, if violation has not been corrected in said thirty days.**

El arrendador no probó que se notificó por escrito al arrendatario la terminación del contrato, dentro del término acordado. El texto de ambas cláusulas tampoco establece clara y expresamente la obligación del arrendatario de pagar los cánones de arrendamiento hasta la fecha de finalidad del contrato. Sin embargo, el legislador si hizo claro que el arrendador puede cobrar los cánones de renta adeudados hasta el día del desalojo. El apelado admitió que el apelante le entregó las llaves el 16 de abril de 2021 y que rentó el apartamento a un tercero, el 15 de mayo de 2021. No obstante, alega que lo alquiló a otra persona para mitigar los daños que le ocasionó el apelante, cuando abandonó la propiedad. Los daños que alega no fueron evidenciados.

La pretensión del arrendador, violenta los principios de equidad y constituye un enriquecimiento injusto, porque recibiría una doble renta. El apelante tendría que pagar los cánones hasta el mes de mayo de 2022, a pesar de que entregó el inmueble en el mes de abril de 2021. La conexión entre el empobrecimiento del apelante y el enriquecimiento del apelado es evidente. El derecho del apelado a recibir el pago de cánones hasta mayo de 2022, no se justifica contractualmente. El apelado no puede invocar las

cláusulas de abandono y cumplimiento, porque incumplió con el procedimiento establecido para activar ambas cláusulas. No existe una norma de derecho que justifique ese enriquecimiento. Por el contrario, el Código Civil solo le concede el derecho a recibir el pago de los cánones hasta el día del desalojo. Finalmente, tampoco estamos ante un caso en el que exista una disposición legal que excluya la aplicación de la doctrina del enriquecimiento injusto.

Por último, el apelante no tiene derecho a la devolución del depósito. Las partes acordaron en la cláusula de ABANDONMENT: “If after signing the lease agreement, **tenant decide not to rent the property for any reason not including the Military Escape Clause any money deposited will forfeited**”. A nuestro juicio, el apelante no tiene derecho a la devolución del depósito, porque decidió terminar el arrendamiento cuando dejó de hacer el pago.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se modifica la sentencia apelada únicamente para corregir que el apelado solo tiene derecho a cobrar los cánones adeudados hasta la fecha del desahucio y para dejar sin efecto la devolución del depósito al apelante. Por lo demás, la sentencia apelada queda en pleno vigor.

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

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