

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VII

MICHAEL FEAZEL; LISA  
FEAZEL

Demandantes Apelados

v.

MASOUD BASSIRI;  
CASPIAN RESIDENTIAL LLC;  
MARÍA CONNOR CERZO;  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES;  
ASEGURADORA X

Demandados Apelantes

KLAN202300040

Apelación  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de  
Aguadilla

Civil Núm.:  
AG2020CV00420

Sobre:  
Incumplimiento de  
Contrato; Daños

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Candelaria Rosa.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de febrero de 2023.

Mediante el recurso del epígrafe, la parte apelante solicitó la revocación de una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia. En ese dictamen, el foro primario declaró con lugar la demanda sobre incumplimiento de contrato y daños presentada por la parte apelada, a la vez que impuso honorarios de abogado por temeridad a la parte apelante. Se adelanta la confirmación de tal dictamen.

A partir de la prueba creída desfilada durante el juicio en su fondo, celebrado el 14 de noviembre de 2022, el Tribunal de Primera Instancia encontró probado que, luego de suscribir un contrato de arrendamiento para fines residenciales, la propiedad inmueble en cuestión comenzó a experimentar serios problemas de filtraciones de agua a través del techo y paredes, lo que ocasionó problemas de

humedad y hongos en la misma. Ello, a su vez, ocasionó que los apelados comenzaran a sufrir dolores de cabeza, fatiga y migrañas constantes, lo cual resultó en que la propiedad no estuviera apta para ser utilizada para fines residenciales.

El foro primario también encontró probado que los apelados comunicaron la situación y que la parte apelante reconoció que las filtraciones de agua eran un problema recurrente en la propiedad. Como resultado, se acordó la devolución de la propiedad antes del vencimiento del término original del contrato de arrendamiento, a cambio de la devolución de \$10,700 por concepto de fianza y \$16,050 por concepto de tres meses de renta. No obstante, luego de la devolución de la propiedad, la parte apelante incumplió con lo pactado al no devolver ni la fianza ni cantidad alguna por concepto de renta, ni proveer razón alguna para su negativa a devolver la suma pactada.

En atención a lo anterior, el foro primario declaró con lugar la demanda presentada por los apelados, mediante una *Sentencia* emitida el 15 de diciembre de 2022, y ordenó a la parte apelante el pago de \$10,700 por concepto de fianza y de \$32,100 por concepto de seis meses de renta. Asimismo, concluyó que la conducta de la parte apelante se caracterizó por una negativa tanto a aceptar hechos que le constaban eran ciertos como a devolver cierta suma de dinero a la que no tenía derecho, por lo que determinó que incurrió en temeridad en la litigación y ordenó el pago de \$15,000 por concepto de honorarios de abogado.

En desacuerdo, la parte apelante compareció ante este Tribunal de Apelaciones mediante el recurso del título el 13 de enero de 2023 y sostuvo que erró el foro primario y abusó de su discreción al determinar

la pérdida de la propiedad arrendada sin contar con la opinión de un perito en la materia y sin el beneficio de una inspección ocular; al determinar la existencia de vicios ocultos sin contar con la opinión de un perito en la materia que así lo acreditara; al implicar que los apelantes actuaron dolosamente; al adjudicar que los apelantes se enriquecieron injustamente a raíz del re arriendo de la propiedad, toda vez que existe un contrato válido que regula los derechos y las obligaciones entre las partes contratantes; al adjudicar que los apelantes mediaron con temeridad, y al hacer el dictamen extensivo a partes que no son titulares de la propiedad arrendada ni están obligadas por el contrato de arrendamiento. Contando con el alegato en oposición de la parte apelada, la cual compareció el 26 de enero de 2023 para sostener la corrección de la *Sentencia*, resolvemos.

Vale recordar que, en nuestro ordenamiento jurídico, se presume que los tribunales actúan con corrección, por lo que compete a la parte apelante la obligación de demostrar lo contrario. *Morán v. Martí*, 165 DPR 356, 367 (2005). Es decir, corresponde que los tribunales apelativos mostremos deferencia a la apreciación de la prueba que realizó un tribunal de primera instancia. *McConnell v. Palau*, 161 DPR 734, 750 (2004). En función de ello, “quien señale que el juzgador actuó mediando pasión, prejuicio o parcialidad debe sustentar sus alegaciones con evidencia suficiente, pues éstas no deben convertirse en un instrumento para ejercer presión contra el tribunal de primera instancia”. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 775 (2013).

Como consecuencia, los foros apelativos no debemos descartar ni sustituir las determinaciones de hechos formuladas por el foro

primario por nuestra propia apreciación, a base de un mero examen del expediente del caso. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 65-66 (2009). Es precisamente el foro primario quien tuvo la oportunidad de escuchar a los testigos mientras declaraban y de apreciar su *demeanor*. *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 659 (2006). Por tal motivo, para ejercer nuestra función revisora a cabalidad, la parte que señala un error en la apreciación o la suficiencia de la prueba testifical debe presentar una transcripción, una exposición estipulada o una exposición narrativa de la prueba. Regla 19 (A) del Reglamento de este Tribunal, 4 LPRA XXI-B, R. 19 (A). En cuanto al procedimiento a seguir para la producción de la transcripción de la prueba oral, véase la Regla 76 (A) de nuestro Reglamento, *supra*.

Por otra parte, la Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil establece que cuando una parte o su representación “haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta”. Regla 44.1(d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1. La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha descrito una conducta temeraria como aquella que hace necesario un pleito que se pudo evitar, que lo prolongue innecesariamente o que obliga a la otra parte a incurrir en gestiones evitables. *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 DPR 695, 702 (1999). Ahora bien, la imposición de honorarios de abogados es una práctica que recae en la sana discreción del tribunal sentenciador y solo se intervendrá con ella en caso en que dicho foro haya abusado de tal facultad. *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 DPR 476, 505 (2010). En otras palabras, “[e]l poder inherente para imponer sanciones

permite una flexibilidad para escoger la sanción y ajustarla a los hechos y al propósito que se persigue”. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 6ta ed., LexisNexis, 2017, pág. 247.

En el presente caso, la parte apelante no solicitó la transcripción del juicio en su fondo celebrado el 14 de noviembre de 2022 y, menos aún, acompañó alguna para intentar persuadirnos de que el foro primario abusó de su discreción al concluir que la prueba ante su consideración fue suficiente para declarar con lugar la demanda. Los señalamientos incluidos en el recurso del epígrafe giran, de manera directa o indirecta, en la apreciación de la prueba testifical que realizó el Tribunal de Primera Instancia, la cual, tal como reseñamos, merece deferencia. Como resultado, en ausencia de un argumento que refiera nuestra atención a una transcripción de la prueba sobre la cual surja un abuso de discreción del Tribunal recurrido con respecto a la evidencia testifical presentada, concluimos que la parte apelante falló en demostrar el carácter irrazonable de la determinación de dicho foro a la luz de las circunstancias particulares de este caso.

Por otro lado, en cuanto a la determinación de temeridad y el pago de honorarios de abogado, declinamos intervenir con la amplia discreción que nuestro ordenamiento jurídico le reconoce al Tribunal de Primera Instancia para la imposición de sanciones como parte del manejo del caso ante su consideración. No advertimos que el foro primario haya abusado de su discreción al imponer tales sanciones y, al no contar con la transcripción del juicio en su fondo, a la luz de la normativa antes expresada, resulta forzoso concluir que no estamos en posición de aquilatar favorablemente los planteamientos contenidos en

el recurso presentado por la parte apelante, en perjuicio de una *Sentencia* que participa de una presunción de corrección. Por los fundamentos expuestos y discutidos, confirmamos el dictamen apelado.

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