ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XII

COMBINED BUILDING & HOUSING CONSULTANTS, INC. DEMANDANTE APELANTE v. RAFAEL V. LABORDE VEGA DEMANDADO APELADO	KLAN201900575	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Caso Núm.: SJ2019CV1360 Por: DESAHUCIO (INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO)

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Méndez Miró.

Brignoni Mártir, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2020.

Combined Building & Housing Consultants, Inc., (Combined Building o apelante) comparece ante nos mediante recurso de apelación a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido el 16 de mayo de 2019 y notificado el 17 del mismo mes y año por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan en el caso SJ2019CV01360. Mediante el referido dictamen, declaró No Ha Lugar la Demanda de desahucio instada por la apelante contra el Sr. Rafael V. Laborde Vega.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma el dictamen apelado.

I

El 12 de febrero de 2019, Combined Building instó Demanda de Desahucio contra el Sr. Rafael V. Laborde Vega (Sr. Laborde). En esta, alegó que el demandado, quien es arrendatario del apartamento 406 de la Égida que la apelante administra, incurrió en conductas que interfieren con el derecho de otros residentes de la Égida al disfrute de su propiedad. Tales conductas, según sostuvo, incumplen con las obligaciones a las que el Sr. Laborde se obligó en el contrato de arrendamiento.

Surge de los hechos expuestos en la Demanda, que la conducta atribuida al Sr. Laborde por la cual se le declaró en incumplimiento del contrato de arrendamiento surge en parte de una querella presentada por la Sra. Olga I. Sanabria Dávila en contra de este. Además, se le imputó constantemente interferir con el disfrute de la vivienda de los vecinos de la Égida, ya que abría de madrugada la puerta de salida de emergencia, activando así la alarma; dejaba la puerta de salida abierta y cuestionaba a los guardias de seguridad sobre asuntos personales de la señora Sanabria.

El 25 de febrero de 2019, el Sr. Laborde contestó la demanda. Negó las alegaciones en su contra y atacó el procedimiento administrativo que se llevó con relación a los hechos. En específico, señaló que dicho proceso administrativo fue uno discriminatorio y en violación al debido proceso de ley, ya que nunca se le citó a una reunión con la trabajadora social, ni se le brindó oportunidad de interrogar a la querellante. Así las cosas, el 26 de febrero se celebró vista. El Sr. Laborde solicitó la desestimación de la demanda. Escuchados los argumentos sobre tal solicitud, la misma fue rechazada y se continuó con el desfile de prueba.

La prueba testifical presentada por Combined Buildings fue el testimonio de la Sra. Olga Sanabria Dávila; de la Administradora de la Égida, Sra. Johanna Fernández Figueroa; de la Trabajadora Social, Sra. Brenda Ortiz Rodríguez y de la Oficial de Seguridad, Sra. Luisenia Rivera Santiago. Además, se admitieron como exhibits sin oposición alguna del demandado, cinco (5) documentos. Por su parte, como prueba el Sr. Laborde presentó su propio testimonio.

Escuchada la prueba, el foro primario refirió el asunto a mediación y señaló vista de seguimiento para el 30 de abril de 2019. Llegada la fecha, se le informó al tribunal que con excepción de un evento en el que la señora Sanabria observó al demandado gritarle algo, aunque no lo escuchó, este ha cumplido con las advertencias y órdenes brindadas por el tribunal durante la última vista. Escuchadas las partes, el foro primario procedió a emitir el dictamen apelado.

Inconforme con el mismo, el 23 del mayo de 2019, Combined Buildings compareció ante nos mediante el presente recurso, en el que señaló la comisión de los siguientes dos (2) errores.

> PRIMER ERROR: Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar No Ha Lugar la demanda de desahucio al resolver que al demandado se le había vulnerado el derecho al debido proceso de ley en el trámite relacionado con la reunión del 21 de noviembre de 2018 porque no se le permitió contrainterrogar a la señora Olga Sanabria Dávila ni confrontarse con ella y por no haberse reunido con él la trabajadora social, a pesar de que dicho procedimiento no se trataba de terminación de contrato que requiere se observen tales garantías.
>
> SEGUNDO ERROR: Incidió el Tribunal de Instancia al declarar No Ha Lugar la demanda de desahucio y concluir, contrario a la prueba desfilada, que: la conducta del demandado no contravino el contrato de arrendamiento; si la señora Olga Sanabria Dávila si alguna inquietud o temor por su seguridad tiene a su disposición varios remedios de órdenes de protección que puede solicitar; y no se estableció que la conducta del demandado fuera de tal gravedad que ameritase rescindir el contrato y ordenar el desalojo.

Debido a que su segundo señalamiento de error va dirigido a la apreciación que de la prueba desfilada realizada el juzgador de hechos, el 28 de mayo de 2019 la apelante solicitó autorización para presentar transcripción de la prueba oral. Por su parte, el 11 de junio de 2019, el Sr. Laborde presentó *Declaración en Apoyo de Solicitud para Litigar como Indigente* la que, en virtud de *Resolución* emitida 30 de mayo de 2019, fue nuevamente presentada el 2 de julio de 2019. En esta última fecha, la apelante sometió la transcripción de la prueba oral. Posteriormente, el 26 de julio de 2019, la apelante presentó su alegato suplementario.

Tras varias solicitudes de prórroga, y vencido el término para que el Sr. Laborde presentara su alegato sin que así lo hiciera, mediante *Resolución* del 17 de diciembre de 2019, dimos por sometido el asunto.

II.

A.

Dispone la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, que no se dejarán sin efecto las determinaciones de hechos del tribunal de primera salvo que “sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar

la credibilidad de las personas testigos". A los foros apelativos no nos corresponde alterar infundadamente las determinaciones de hechos que formule el foro juzgador "luego de admitir y aquilatar la prueba presentada durante el juicio", ni podemos, a base de un examen del expediente del caso, "descartar y sustituir las determinaciones tajantes y ponderadas del foro de instancia" por nuestras propias apreciaciones. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 65-66 (2009). No debemos intervenir con las adjudicaciones de credibilidad ni con las determinaciones de hechos efectuadas por dicho foro a menos que éste incurra en "error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad". *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 444 (2012).

Mediante esta norma de deferencia, se impone respeto a la evaluación que hace el foro primario al aquilatar la credibilidad de un testigo pues es dicho foro quien está en mejor posición para hacerlo. *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet*, 177 DPR 967, 987 (2010). Es ese tribunal quien tiene "la oportunidad de oír y ver el comportamiento del testigo". *Meléndez Vega v. El Vocero de PR*, 189 DPR 123, 142 (2013). Puede, así, apreciar el "demeanor" de cada declarante. *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 659 (2006). Los foros apelativos tenemos ante nos expedientes "mudos e inexpresivos". *Muñiz Noriega v. Muñoz Bonet*, supra. Ante ello, es el foro primario quien debe adjudicar los conflictos de prueba. *S. L. G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009).

Claro está, la norma de deferencia no es absoluta ya que, si la apreciación de la prueba del foro primario fue errada, no tiene inmunidad ante el ejercicio de nuestra función revisora. *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc.*, 113 DPR 357, 365 (1982). Será meritoria nuestra intervención cuando su apreciación de la prueba "no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba". *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 777 (2011). Intervendremos con dicha valoración si una evaluación integral de toda la prueba testifical provoca en nosotros una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que perturbe

nuestro sentido básico de justicia. *Rivera Menéndez v. Action Service*, supra, pág. 444. También intervendremos si su apreciación de la prueba no concuerda con la realidad fáctica o "es inherentemente imposible o increíble". *Pueblo v. Irizarry*, 156 DPR 780, 789 (2002). El tribunal de primera instancia se excederá en el ejercicio de su discreción si, infundadamente, le asigna gran valor a un hecho irrelevante, y basa su determinación únicamente en éste; o si, injustificadamente, pasa por alto un hecho material significativo que no debió ignorar; o si, aun considerando todos los hechos materiales y descartando los irrelevantes, los sopesa y calibra de forma liviana. *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 321-322 (2005). La parte que cuestiona una determinación de hechos del foro primario tendrá que señalar el error manifiesto o fundamentar que existió pasión, prejuicio o parcialidad. *S. L. G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A*., supra.

Al examinar prueba pericial y documental los tribunales revisores estamos en igual posición que el referido foro. *Ortíz, et al. v. S.L.G. Meaux*, 156 DPR 488, 495 (2002). Estamos facultados a "adoptar nuestro propio criterio respecto a ésta". *Albino v. Ángel Martínez, Inc.*, 171 DPR 457, 487 (2007).

B.

El Tribunal Supremo ha pronunciado en innumerables ocasiones que el derecho al debido proceso de ley no es un molde riguroso que se da en el abstracto, pues su naturaleza es eminentemente circunstancial y pragmática. *San Gerónimo Caribe Project v. E.L.A*. I, 174 DPR 518 (2008) *Torres Prods. v. Junta Mun. Aguadilla*, 169 DPR 886 (2007); *Lucero v. San Juan Star*, 159 DPR 494 (2003). Cada caso exige una evaluación concienzuda de las circunstancias envueltas. *Quiles Rodríguez v. Superintendente de la Policía*, 139 DPR 272 (1995); *Rivera Rodríguez & Co. v. Lee Stowell Taylor*, 133 DPR 881 (1993); *Fac. C. Soc. Aplicads, Inc. v. C.E.S.*, 133 DPR 521 (1993).

El debido proceso de ley cuenta con dos vertientes: la sustantiva y la procesal. *Zapata et al. v. Zapata et al.*, 156 DPR 278 (2002), *Rodríguez*

Rodríguez v. E.L.A., 130 DPR 562 (1992). La dimensión sustantiva del debido proceso de ley persigue salvaguardar los derechos fundamentales de la persona. En su vertiente procesal, el aludido precepto le impone al Estado la obligación de garantizar que la interferencia con los intereses de libertad y propiedad del individuo se haga a través de un procedimiento que en esencia sea justo, equitativo y de respeto a la dignidad de los individuos afectados. *Rodríguez Rodríguez v. E.L.A*., supra; *López Vives v. Policía de Puerto Rico*, 118 DPR 219 (1987). Para que se active la protección que ofrece el debido proceso de ley en su vertiente procesal, tiene que existir un interés individual de libertad o propiedad. *Rivera Santiago v. Srio. de Hacienda*, 119 DPR 265 (1987).

En el ámbito del derecho administrativo, aunque el debido proceso de ley no tiene la rigidez que se le reconoce en la esfera penal, sí se requiere un proceso justo y equitativo que respete la dignidad de los individuos afectados. *Torres v. Junta Ingenieros*, 161 DPR 696 (2004); *Magriz v. Empresas Nativas*, 143 DPR 63 (1997). Por ello, se requiere que en toda acción administrativa que se intervenga con la libertad o propiedad, se le dé riguroso cumplimiento al debido proceso de ley. Es norma conocida de derecho que, el debido proceso de ley que una agencia debe observar depende del tipo de procedimiento que ésta esté conduciendo. Si el procedimiento es totalmente investigativo o cuasilegislativo, los derechos del debido proceso de ley pueden ser limitados. No así, si el procedimiento es cuasi adjudicativo, debido a que éste puede afectar derechos individuales. De este modo, se debe observar un debido proceso de ley amplio. Stein-Mitchell-Mezines, Administative Law, Vol. 3, 2002, Lexis Nexis Sec. 19.04, [1] et seq.

III.

Mediante su primer señalamiento de error, Combined Buildings cuestiona la determinación del foro sentenciador de que al Sr. Laborde se le violentaron las garantías a un debido proceso de ley y, por consiguiente, se declarara No Ha Lugar su demanda. Específicamente, expone que la

reunión sostenida con las partes el 21 de noviembre de 2018 para discutir la querella presentada por la señora Sanabria contra el Sr. Laborde fue un trámite independiente y separado cuyo propósito era solamente discutir la queja. Por lo tanto, y no tratándose de un procedimiento que persiguiera la terminación del contrato de arrendamiento, no existía un interés propietario que activara las garantías al debido proceso de ley en tal ocasión.

Igualmente, y en apoyo a su argumento, señala que las garantías al debido proceso de ley del Sr. Laborde debían salvaguardarse y fueron salvaguardadas en la carta remitida a este el 8 de enero de 2019. Reclama que el documento remitido en dicha fecha contenía los hechos que daban base a la decisión de terminar el contrato, la fecha en que la terminación sería efectiva, las disposiciones del reglamento violentadas y las advertencias de que de negarse al desalojo se comenzaría una acción judicial. Además, se instruía sobre su derecho a solicitar vista o reconsideración de la decisión en el plazo de diez (10) días, cosa que el Sr. Labordo optó por no solicitar.

Ante tales planteamientos, la apelante sostiene que la conducta desplegada por el Sr. Laborde constituyó una violación repetida a las normas de conductas a las que se obligó en el contrato de arrendamiento. Por ende, y conforme a la sección 9(a) del Contrato de Arrendamiento, procedía la terminación del contrato. Habiéndose en ese momento observado las garantías mínimas que exige el debido proceso de ley, reclama debió concederse su reclamo.

Una evaluación del expediente ante nuestra consideración, así como de la transcripción de la prueba oral vertida en las vistas celebradas ante el foro de instancia y la sentencia dictada, nos convence que los errores señalados no fueron cometidos. Contrario a la intrascendencia que la parte apelante pretende atribuirle al evento ocurrido el 21 de noviembre de 2018 a los fines de justificar la falta de garantías a un debido proceso de ley en el mismo, entendemos que tal suceso era de vital importancia sobre los derechos del apelado, por lo que tales garantías debieron ser

salvaguardadas. Lo discutido y atendido en dicha vista informal, podía-y en efecto- tuvo el efecto de poner en riesgo la vigencia del contrato de arrendamiento de su residencia. Ello así ya que es en base a la conducta imputada al Sr. Laborde en la querella de la Sra. Sanabria, las conclusiones incluidas en el Informe preparado por la Oficial Examinadora que dirigió tal procedimiento y la inobservancia de los acuerdos alcanzados en tal ocasión que la apelante declaró al apelado en incumplimiento con el Reglamento y decretó la terminación del contrato de arrendamiento. Abona a nuestra conclusión que la vista informal celebrada tenía un propósito más grave que el imputado el mero hecho de que no solo fue dirigida por una Oficial Examinadora, sino que a la misma compareció la trabajadora social que brinda servicios en la Égida e incluso la representación legal de la apelante.

Ante lo anterior, no podemos apoyar la postura de la parte apelante sobre la naturaleza informal de la vista del 21 de noviembre de 2018. Mucho menos, ante un débil reclamo de que la concesión de derecho a solicitar una vista o solicitar reconsideración en la carta remitida en enero del 2019 cumple con las exigencias de garantizar un debido proceso de ley. Dicha carta, no tuvo el propósito de informarle al Sr. Laborde que se estaba considerando encontrarlo en incumplimiento del contrato, sino declararle en incumplimiento y notificarle que debía desalojar la propiedad en el término provisto para ello. Por consiguiente, el primer error no se cometió.

En su segundo señalamiento de error, la apelante cuestiona la apreciación de la prueba del juzgador de hechos. Específicamente, expone que la prueba desfilada durante el juicio demostró que el Sr. Laborde incumplió el Reglamento de la Égida al interferir con la convivencia pacífica de la Sra. Sanabria y demás residentes. Expone que quedó demostrado un patrón de acecho del Sr. Laborde hacia la Sra. Sanabria que interviene con el disfrute de esta de su residencia debido a que se ve obligada a pernoctar fuera de su apartamento en los fines de semana y su nueva pareja no puede visitarla, ya que entiende que, por la conducta desplegada por el apelado, no sería prudente hacerlo. Igual sostiene que la evidencia

demostró que el Sr. Laborde perturbaba el descanso de los residentes de la Égida al acostumbrar abrir las puertas de emergencia en horas de la madrugada, activando las alarmas y despertándoles. Ante ello, sostiene que el dictamen emitido debe ser revocado por haber cumplido con la obligación de probar las violaciones al contrato de arrendamiento y el reglamento de la Egida por parte del Sr. Laborde, procediendo entonces la acción de desahucio instada.

Luego de analizar el expediente en autos del caso, incluyendo la transcripción de la prueba oral, entendemos que el foro primario no erró al declarar no ha lugar la demanda de desahucio. Conforme la normativa discutida, al ser dicho foro quien tuvo la oportunidad de escuchar y ver a los testigos declarar y, por tanto, encontrarse en mejor posición de justipreciar tal prueba, su decisión merece deferencia. Para llegar a su dictamen el TPI tuvo ante sí el testimonio vertido por las partes y la evidencia documental presentada por la apelante y admitida sin objeción alguna.

En cuanto a su situación con el apelado, la Sra. Sanabria declaró que luego de que terminaran su relación sentimental, ella y el Sr. Laborde acordaron ser amigos. Inclusive, le pidió que le continuara llevando el periódico como hacía. Sin embargo, debido a que notó que este le llevaba los periódicos poco a poco durante el día, le solicitó que dejara de hacerlo.[1] Relató que el Sr. Laborde merodeaba por su apartamento, cuando no tenía por qué hacerlo ya que residían en pisos distintos del edificio. Indicó que lo que la llevó a radicar la querella fue que el Sr. Laborde en una ocasión la llamó para decirle que se le quedaron afuera del pasillo unas muletas que por razón de una fractura esta estaba utilizando. Esto le hizo saber que él había pasado por frente a su apartamento, lo que la incomodó. Igual la incomodaba su insistencia de merodear alrededor de su carro. Este demostraba una insistencia de estar alrededor de ella.[2] Manifestó que

---

[1] Véase transcripción de vista del 26 de febrero de 2019, pág. 66; líneas 11-19.
[2] *Id.*, pág. 66; línea 25 a la pág. 67, línea 1 a la pág. 68, líneas 1-8.

aportaba a su incomodidad que este pasaba por su apartamento de manera sigilosa con un calzado que no se escuchaba, lo que la incomodaba.[3] Habló sobre la vista celebrada el 21 de noviembre de 2018 para discutir su querella. Explicó que presentó la misma porque quería poder estar tranquila y que le concedieran lo que había pedido: que el Sr. Laborde dejara de entregarle los periódicos, que no se le acercara y que entendiera que con sus acciones la hacía sentir incomoda.[4] Contó un incidente ocurrido en la fecha de despedida de año del 2018, en el que al llegar de madrugada encontró una nota debajo de la puerta de su apartamento escrita por el apelado. No la abrió, sino que se la llevó tan pronto pudo a la trabajadora social.[5]

Sobre los mismos hechos, el apelado prestó su versión de los hechos. Específicamente manifestó que el 29 de agosto de 2018 fue el último día que le llevó el periódico. Reconoció que el 26 de ese mes y año ella le había pedido que cesara de hacerlo, él acató la instrucción, pero ese 29 lo volvió a llevar.[6] Durante su testimonio el Sr. Laborde aceptó a medias la conducta imputada en cuanto a encontrarse en el mismo piso en que reside la Sra. Sanabria, pero negó que ello fuera para hostigarla y aclaró tener amistades que vivían en ese nivel que justifica su presencia.[7] Durante su testimonio, el Sr. Laborde negó hostigar a la Sra. Sanabria y expresó que no tenía interés en acercarse a ella, mucho menos adviniendo en conocimiento durante el juicio que ésta tenía una nueva pareja.[8] En cuanto al acto de abrir las puertas de emergencia en horas de la madrugada, el Sr. Laborde manifestó que estas no tienen letrero alguno que prohíba utilizarlas.[9]

Escuchados ambos testimonios, y atribuida la credibilidad merecida a cada uno de ellos, el foro apelado concluyó que no se probó que la

---

[3] *Id., pág. 69, líneas 10-15.*
[4] *Id.*, pág. 69, línea 23 a la pág. 72, línea 5.
[5] *Id.*, pág. 72, línea 21 a la pág. 73, línea 12.
[6] *Id.*, pág. 103, línea 15-20.
[7] *Id.*, pág. 109, líneas 1-11.
[8] *Id.*, pág. 117, líneas 1-9
[9] *Id.*, pág. 112, líneas 13-18.

conducta del demandado sea una de tal gravedad que amerite rescindir el contrato de arrendamiento del Sr. Laborde y ordenar su desalojo. Igualmente, manifestó que tanto la administradora de la Égida, así como la Trabajadora Social manifestaron que hasta donde tengan conocimiento, el Sr. Laborde ha cumplido con la orden emitida por el Tribunal posterior a la vista de no interferir con la Sra. Sanabria ni utilizar las puertas de emergencias. Es ante ello que declaró no ha lugar la demanda. Así pues, el foro primario determinó que la conducta imputada al apelado para solicitar su desahucio y desalojo no fue una grave que constituya incumplimiento del Reglamento.

La sección 9(a) del Contrato de Arrendamiento, como bien manifiesta la apelante, faculta al arrendador a dar por terminado el contrato de arrendamiento cuando ha mediado incumplimiento material del mismo. De otra parte, la sección 9(d) del mencionado contrato, define incumplimiento material como una o más violaciones sustanciales al acuerdo o repetidas violaciones menores que afecten la salud o seguridad de cualquier residente o interrumpan el derecho a disfrutar de las facilidades del edificio. Como ya mencionamos, examinada la prueba, el TPI determinó que la conducta imputada al Sr. Laborde no era una de tal gravedad que justificara desahuciarlo. Aunque la apelante sostiene que en efecto los actos del apelante constituyen causa suficiente para ello, sus argumentos carecen de un señalamiento robusto que nos convenza de que en la evaluación del caso, el juzgador de los hechos incurrió en el error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad que justifique que, como foro revisor, intervengamos con tal apreciación.

IV.

Por las consideraciones antes expuestas, se confirma la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan el 16 de mayo de 2019, y notificada el 17 del mismo mes y año en el caso SJ2019CV01360.

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