

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL II

CARLOS NARVÁEZ
CRUZ

Demandante Apelado

v.

YES BILLBOARD
CORPORATION

Demandante Apelante

KLAN201500256

Apelación procedente
del Tribunal de Primera
Instancia, Sala Superior
de San Juan

Civil Núm.:
K PE2012-1240 (504)

Sobre:
Desahucio y Cobro de
Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Candelaria Rosa.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de noviembre de 2015.

La apelante del epígrafe comparece a fin de impugnar una Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia mediante la cual determinó de forma sumaria su responsabilidad por una deuda de \$16,800 por concepto de cánones de arrendamiento no pagados y \$2,500 por razón de costas y honorarios. Sobre la misma plantea, en síntesis, que el foro recurrido erró al adjudicar la sentencia sumaria en presencia de hechos en controversia, en consideración de elementos de desahucio que habían sido adjudicados ya mediante sentencia parcial, sin atender los aspectos de su reconvención y estimando temeridad sin causa que lo justificara.

Los hechos del caso remiten a la otorgación de un contrato de arrendamiento suscrito por las partes el 27 de enero de 2010, mediante

el cual el apelado arrendó un espacio de cierta propiedad inmueble a fin de permitir la instalación de una valla publicitaria. El contrato dispuso, en parte:

3. El arrendamiento tendrá un término de 3 años calendario, inicialmente con un canon de arrendamiento a razón de \$600.00 mensuales, renovable a 3 años adicionales a razón de \$1,000.00 mensuales. El cual tendrá efectividad en el momento de las firmas y su término comenzará a contar cuando se realice la instalación de la valla publicitaria, su conexión eléctrica o pasado 6 meses de la firma de este contrato, lo que ocurra primero.

4. Este contrato de arrendamiento será renovable automáticamente por los mismos términos y condiciones, a menos que cualquiera de las partes le notifique previamente, por escrito a la otra parte, con al menos noventa (90) días de calendario, de su intención de no continuar con el arrendamiento. Este arrendamiento es transferible a los sucesores del Arrendatario y Cesionarios con previo aviso a El Arrendador, pero el nuevo arrendatario asumirá y será responsable de todas las obligaciones que surgen de este contrato. Este contrato de arrendamiento no podrá ser cancelado en caso de que El Arrendador venda o alquile la propiedad, en cuyos casos, el nuevo propietario de la Propiedad asume este contrato de arrendamiento dentro de sus mismos términos y condiciones como aquí se consignan. EL ARRENDADOR autoriza a registrar este contrato en el registro de la propiedad y a sacarlo del registro tan pronto culmine la vigencia del contrato. Los gastos surgidos en la tramitación en el registro de la propiedad serán costeados por El Arrendatario.

8. Este contrato de arrendamiento contiene todos los términos y condiciones acordados por EL ARRENDADOR y EL ARRENDATARIO y sustituye cualquier acuerdo o contrato anterior entre las partes. Cualquier enmienda o modificación a este contrato deberá contar con la anuencia de las partes y deberá hacerse por escrito y estar firmado entre las partes aquí comparecientes, sus sucesores, herederos, representantes legales, cesionarios y causahabientes.

A propósito de tal contrato, el apelado interpuso un pleito de desahucio y cobro de dinero con respecto al cual el foro de primera instancia emitió Sentencia Parcial de 24 de mayo de 2012, la cual

quedó enmendada el 26 de noviembre de 2012. En la misma, dicho Tribunal decretó el desahucio y desalojo de la valla publicitaria en cuestión y el aspecto de cobro junto a la reconvención quedaron pendientes al progreso del pleito ordinario.

En tales circunstancias, el 2 de julio de 2013, el apelado presentó una moción de sentencia sumaria con respecto a la cual se presentó oposición el 31 de julio de 2013, en la que también solicitó se dieran por admitidas las alegaciones de su reconvención. De la consideración de estos escritos emana la Sentencia bajo nuestra atención, dictada sumariamente a favor del apelado.

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario disponible para resolver las controversias en donde no se requiere la celebración de un juicio plenario. Su finalidad es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no contengan controversias genuinas de hechos materiales y no ameritan la celebración de una vista evidenciaria o juicio en su fondo porque solo resta aplicar el derecho. La Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R 36.2, permite que cualquiera de las partes pueda solicitar que se dicte sentencia sumaria sobre la totalidad o sobre cualquier parte de una reclamación. *Torres Pagán v. Municipio Autónomo de Ponce*, 2014 TSPR 108. El solicitante debe establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material, es decir, suficiente para que sea necesario dirimirla en un juicio plenario. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010).

Por su parte, la oposición a la moción de sentencia sumaria no puede estar basada únicamente en aseveraciones o negaciones

incluidas en las alegaciones. El opositor debe controvertir mediante evidencia sustancial la prueba presentada por el promovente sobre los hechos materiales en disputa de forma detallada y específica. *Torres Pagán v. Municipio Autónomo de Ponce, supra.*

La Regla 36.3(e), por su parte, establece que procede dictarse sentencia sumaria si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia si las hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y el derecho aplicable lo justifica. *Zapata Berrios v. JF Montalvo Cash & Carry*, 189 DPR 414 (2013).

Una moción de sentencia sumaria adecuadamente presentada solo puede negarse si la oposición está basada en hechos que puedan mover a un juez a resolver a su favor. Cualquier duda no es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria, tiene que ser una duda que permita concluir que existe una controversia sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes. Una controversia es real cuando la prueba es de tal naturaleza que un juzgador racional de los hechos, podría resolver a favor de la parte promovida. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 214.

El Tribunal de Apelaciones, como foro revisor, utilizará los mismos criterios que el foro primario al determinar si procede la solicitud de sentencia sumaria, aunque limitado a considerar aquellos documentos presentados en el foro primario y forzado cumplir con la Regla 36.4 si determina hechos en controversia.

En el presente caso, la moción en solicitud de sentencia sumaria estuvo acompañada de documentos que acreditaron la existencia del

contrato de arrendamiento de 27 de enero de 2010 y las obligaciones generadas por este. En particular se demostró inexpugnablemente la existencia del referido contrato de arrendamiento, su fecha de efectividad según surgida del mismo y fijada en 27 de julio de 2010, el pago de solo un canon de \$600 por parte del apelante, la inexistencia de un contrato escrito posterior modificativo del principal y la fecha de remoción de la valla publicitaria el 14 de diciembre de 2012.

Por su parte, la moción en oposición de sentencia sumaria ratificó sustancialmente el contenido de la solicitud de resolver sumariamente el pleito, pero planteó que:

La controversia está en que las partes modificaron el contrato, se perfeccionaron los requisitos necesarios para que se diera la novación modificativa y luego de que YES incurrió en gastos ascendentes a \$26,700 con relación a mejoras a la propiedad, el demandante presentó la demanda de desahucio de autos con el propósito de enriquecerse injustamente de las gestiones realizadas por YES.

Apéndice, a la pág. 80.

En apoyo de tal contención, el apelante presentó una declaración jurada de Moisés Torres Pagán, quien señaló que suscribió el contrato en cuestión en representación de YES y efectuó un pago por \$600, pero representó que el mismo se modificó consentidamente en los siguientes términos: “El referido contrato se modificó con el consentimiento y común acuerdo de las partes acordando que la fecha de comienzo del canon de arrendamiento sería febrero de 2012”. Véase Apéndice, a la pág. 83. Es decir, planteó la modificación del contrato, pero en abstracción de detalles y sobre todo del hecho fundamental de que –como previamente citado– el mismo estableció taxativamente que “cualquier enmienda o modificación a

este contrato deberá contar con la anuencia de las partes y deberá hacerse por escrito y estar firmado entre las partes aquí comparecientes...”

Es de cara a tal estado de cosas y el carácter definitivo de la sentencia parcial, que ya había declarado ha lugar el desahucio contra el apelante, que el Tribunal de Primera Instancia adjudicó sumariamente la controversia a favor del apelado. Tuvo razón.

El principio cardinal en materia de las obligaciones y contratos dispone que las partes se obliguen en todos los extremos de lo que hubiesen pactado. Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes. Art. 1044 del Código Civil, 31 L.P.R.A., sec. 2994. Deben cumplirse según sus términos siempre y cuando sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 L.P.R.A., sec. 3375. Los tribunales no pueden relevar a una parte de cumplir lo que se obligó a realizar mediante contrato cuando el acuerdo es legal y válido y no contiene vicio alguno. *De Jesús González vs. A.C.*, 148 DPR 255 (1999).

En particular, el Artículo 1432 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4011, regula el contrato de arrendamiento y establece que el arrendamiento puede ser de cosas o servicios. En el arrendamiento de cosas, una de las partes está obligada a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. Artículo 1433, 31 LPRA sec. 4012. Se trata de un acto de administración, que tiene como elementos reales: (1) el objeto cierto cuya posesión se cede y, (2) el precio cierto o la renta que el arrendador o dueño de la cosa recibe a cambio, José Ramón Vélez

Torres, *Curso de Derecho Civil, Derechos de Contratos*, Tomo IV, Volumen II, 1990, pág. 269.

En un contrato de arrendamiento, el arrendador y el arrendatario se obligan uno frente al otro. Las obligaciones del arrendador se enumeran en el Artículo 1444 del Civil, 31 LPRA sec. 4051 y las del arrendatario en el Artículo 1445 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4052. En particular, el 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 deberá devolver la cosa al concluir el arrendamiento tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. Artículo 1451 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4058.

El carácter indisputado que resulta de los documentos sometidos por el apelado para apoyar su sentencia sumaria en cuanto a la existencia del contrato de arrendamiento, su extensión, la cuantía de los cánones involucrados, la falta de pago de éstos luego de efectuado el primero y la ausencia contractual de las obligaciones alegadas en la reconvencción, sostienen la determinación del foro recurrido. *Zapata Berrios v. JF Montalvo Cash & Carry, supra*. Asimismo, los medios empleados para dilucidar la sentencia recurrida en el contexto particular del caso no permiten concluir que el foro recurrido haya abusado de su discreción al imponer honorarios de abogados bajo la

Regla 44.1 (d), 32 LPRA Ap. V R. 44.1; *Rodríguez Roldán vs. Mun. de Caguas et al.*, 133 DPR 694 (1993).

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma el dictamen recurrido.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones