

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN  
PANEL VI

|   |               |   |
|---|---------------|---|
| DDR DEL SOL LLC, S.E.<br><br>Apelada<br><br>V.<br><br>I.R.M.G. OF PUERTO RICO, INC. D/B/A<br>KELLY'S CAJUN GRILL &<br>YEUNG'S LOTUS<br>EXPRESS, SUCESORA EN<br>INTERÉS DE KCG OF<br>PLAZA DEL SOL, INC., Y<br>CAJUN AND GRILL OF<br>AMERICA, INC.<br><br>Apelante | KLAN201501219 | <i>Apelación</i><br>procedente del<br>Tribunal de<br>Primera Instancia,<br>Sala de Bayamón<br><br>Sobre: Cobro de<br>Dinero y Daños<br>Contractuales<br><br>Caso Número:<br>D CD2014-0027 |
| DDR DEL SOL LLC, S.E.<br><br>Apelada<br><br>V.<br><br>I.R.M.G OF PUERTO RICO,<br>INC. D/B/A KELLY'S<br>CAJUN GRILL & YEUNG'S<br>LOTUS EXPRESS<br><br>Apelantes  |               | <i>Apelación</i><br>procedente del<br>Tribunal de<br>Primera Instancia,<br>Sala de Bayamón<br><br>Sobre: Desahucio<br>por Falta de Pago<br><br>Caso Número:<br>D PE2014-0499              |

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Romero García

Domínguez Irizarry, Juez Ponente

**S E N T E N C I A**

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

La parte apelante, I.R.M.G. of Puerto Rico, Inc. D/B/A Kelly's Cajun Grill & Yeung's Lotus Express, y Cajun and Grill of America, Inc., comparece ante nos y solicita nuestra intervención para que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, el 28 de abril de 2015, notificada a las partes de epígrafe el 7 de mayo de 2015. Mediante la misma, el foro primario acogió una solicitud sobre sentencia sumaria promovida por la aquí apelada, DDR del Sol LLC, S.E., y

declarar ó *Con Lugar* una acción sobre cobro de dinero y daños y perjuicios contractuales, así como una solicitud sobre desahucio por razón de falta de pago de cánones de arrendamiento por ésta incoadas.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se modifica la sentencia apelada.

### I

El 24 de noviembre de 1998, By Ventures, S.E. y Kelly's Cajun Grill (KCG), suscribieron un contrato de arrendamiento denominado "Standard Food Court Space Lease", respecto a un espacio destinado a servir como restaurante en las instalaciones del centro comercial Plaza del Sol. El 20 de diciembre de 2002, las partes consintieron proveer para la sustitución en los derechos y obligaciones de la parte arrendataria. Así, mediante el acuerdo correspondiente, la parte aquí apelante asumió los deberes contractuales de KCG. Con posterioridad, también se produjo una sustitución en cuanto a la parte arrendadora, adviniendo como tal la aquí apelada.

El antedicho convenio fue objeto de ciertas enmiendas posteriores debidamente aceptadas por las partes contratantes. En lo concerniente, el 28 de agosto de 2009, las aquí comparecientes enmendaron el contrato en cuestión mediante un acuerdo intitulado "Extension and Modification of Lease". Específicamente, extendieron la vigencia del término convenido y, a su vez, establecieron un *plan de pago* respecto a una deuda anterior por concepto de cánones de arrendamiento vencidos, y gastos comunes del espacio arrendado al descubierto. En dicho contexto, y luego de acreditar cierta partida de dinero a la deuda correspondiente, expresamente acordaron que, durante el periodo comprendido entre el 1 de septiembre de 2009, a 1 de enero de

2019, la parte apelante habría de satisfacer una mensualidad de \$3,073.43, hasta el final saldo de la deuda pertinente.

Tiempo después, se efectuaron determinadas obras de construcción en el centro comercial en controversia, hecho que, entre otras consecuencias, redundó en la reubicación del área destinada a los restaurantes. En virtud de ello, el 28 de diciembre de 2011, las entidades aquí comparecientes suscribieron un nuevo contrato de arrendamiento. En esta ocasión, contemplaron las nuevas condiciones del espacio arrendado, así como las respectivas obligaciones de las partes en cuanto a su mantenimiento y desarrollo. En particular, pactaron que la parte apelante vendría llamada a satisfacer determinada mensualidad por concepto de los gastos comunes del área de servicio de comida, ello de manera proporcional a la cabida del espacio arrendado, sujeto a un incremento anual. Destacamos que la parte apelante aceptó ocupar un espacio de menor cabida en comparación con aquél en el que previamente llevaba a cabo sus negocios.

Ahora bien, en el referido contrato de arrendamiento, las aquí comparecientes expresamente convinieron dar por terminados los efectos del vínculo suscrito en el 1998 y sus subsiguientes modificaciones. Así, determinaron que este nuevo acuerdo habría de regir, de manera exclusiva, la ejecución de sus respectivos intereses. No obstante, en el contrato en cuestión, no se relevó a la parte apelante del cumplimiento con el plan de pago establecido en el 2009. Por el contrario, en dicho contexto, las entidades contratantes consignaron la siguiente cláusula:

[...]

CC. Prior Lease: [...] Notwithstanding anything in the Prior Lease to the contrary, the Prior Lease shall terminate as of 11:59 p.m. on the date preceding the day Landlord delivers possession of the Premises, except that Tenant shall remain obligated to Landlord for payment of any Rent or Additional Rent which have accrued, or have been incurred by Landlord, but not

invoiced to or paid by Tenant as of such date, but for which Tenant is liable under the Prior Lease, and for any indemnities set forth in the Prior Lease and any such costs or damages shall be deemed Additional Rent under this Lease. If this Lease is not consummated for any reason, then the Prior Lease shall remain in full force and effect until its expiration pursuant to its terms.

. . . . .

Una vez consumado el pacto en cuestión, la parte aquí apelante incumplió con satisfacer las mensualidades correspondientes al aplazamiento de la deuda en controversia. En consecuencia, el 7 de enero de 2014, la parte apelada presentó la demanda sobre cobro de dinero de epígrafe. Mediante la misma, aludió a los términos de las obligaciones contractuales antes descritas, y afirmó que la apelante incumplió los acuerdos asumidos. Particularmente, expresó que ésta adeudaba una suma acumulada de \$233,977.27, ello por razón de haber dejado de pagar, desde el 26 de noviembre de 2012, los desembolsos del plan de pago convenido. De esta forma, y tras aducir que las gestiones extrajudiciales de cobro resultaron infructuosas, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que proveyera para el saldo de la antedicha cantidad, más los intereses, penalidades y gastos pertinentes, así como los honorarios de abogado según pactados. La parte apelada acompañó su pliego con copia de todos los contratos en cuestión.

Tras varias incidencias procesales, el 14 de julio de 2014, la parte apelada presentó una acción independiente sobre desahucio en contra de la apelante. Esta vez, le imputó una deuda total de \$95,676.19, por concepto de cánones de arrendamiento al descubierto, más las penalidades correspondientes. Así, al amparo de tal alegación, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que ordenara el inmediato desalojo de la apelante del local en disputa, así como el pago de la cantidad antes aludida. El pliego en cuestión fue acompañado por una declaración jurada suscrita por

el señor Reinaldo Galarza Rivas, representante de la compañía apelada, dando fe de la existencia de la deuda aducida. Ambas acciones fueron debidamente consolidadas.

Así las cosas, el 3 de septiembre de 2014, la parte apelante presentó su alegación responsiva. En cuanto a la demanda sobre cobro de dinero, negó las imputaciones de deuda efectuadas en su contra, y afirmó que entre las partes no existía la obligación aducida. En apoyo a su contención, sostuvo que en virtud del contrato suscrito en diciembre de 2011, aquél asumido en el 1998 quedó sin efecto, así como también sus ulteriores enmiendas. De este modo, alegó que, por haber operado la figura de la *novación* contractual en cuanto a la obligación principal, nada podía la parte apelada reclamar en cuanto al plan de pago en controversia, toda vez que, según adujo, carecía de eficacia jurídica. Tras presentar sus defensas, la apelante reconvino en contra de la apelada, ello al aducir que era ésta quien había incumplido con los términos de la obligación vigente entre ambas. Específicamente, y en respuesta a las alegaciones propuestas en la acción sobre desahucio promovida en su contra, indicó que, desde el 2014, ésta le facturó un exceso del sesenta y cinco por ciento (65%) de la mensualidad pactada sin justificación legal alguna. Añadió que, en el contrato del 2011, no se precisaron los criterios que habrían de proveer para el ajuste anual de las cantidades pactadas, por lo que reputó como irrazonable el aumento en cuestión. Igualmente, la parte apelante adujo que, dada la reubicación de su local y la disminución de cabida del mismo, sufrió determinadas pérdidas particularmente relacionadas con el costo de la mudanza, la remodelación del lugar y la interrupción en sus servicios. De este modo, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que se expresara a su favor, y se le indemnizara en una suma no menor de \$800,000.00.

Múltiples incidencias procesales se desarrollaron. En lo aquí concerniente, el 6 de marzo de 2015, la parte apelada presentó una *Moción de Sentencia Sumaria*. Mediante la misma, se reafirmó en las alegaciones de deuda expuestas en sus previas comparecencias, a saber, aquella relacionada con la liquidez de los desembolsos relativos al plan de pago en disputa, así como también los pertinentes a los cánones de arrendamiento vencidos e insatisfechos respecto al contrato del 2011. A tenor con sus argumentos, y tras exponer una relación particularizada de cada una de las partidas en cuestión, así como de los términos de las obligaciones contractuales en disputa, la apelada solicitó al tribunal de origen que proveyera para la compensación correspondiente, así como para el desahucio solicitado por falta de pago. A su vez, requirió que se le concediera la partida pertinente a los honorarios de abogado. Conjuntamente con su solicitud sobre sentencia sumaria, la parte apelada sometió a la consideración del tribunal sentenciador abundante evidencia documental, particularmente copia de los documentos acreditativos de las relaciones obligacionales en controversia, y dos declaraciones juradas dando fe de la liquidez de las sumas reclamadas. La parte apelante no presentó una oportuna oposición a la petición sobre sentencia sumaria en disputa, ello tal cual lo estatuye el ordenamiento procesal vigente.

El 28 de abril de 2015, con notificación del 7 de mayo siguiente, el Tribunal de Primera Instancia dictó sentencia en el caso. Mediante el referido pronunciamiento, acogió los argumentos expuestos en la solicitud de sentencia sumaria promovida por la aquí apelada. En esencia, resolvió que el contrato suscrito en el 2011 nunca tuvo el efecto de anular los términos relativos al plan de pago acordado por las partes en el 2009, razón por la cual su obligación de satisfacer las mensualidades pertinentes subsistió.

Igualmente, el foro *a quo* determinó que la parte apelante también había incumplido sus obligaciones como arrendataria, ello al no satisfacer los cánones de arrendamiento correspondientes, a la luz de lo expresamente convenido en el 2011. Siendo así, el tribunal adjudicador dispuso que la parte aquí apelante venía en la obligación de satisfacer las siguientes sumas de dinero: \$227,434.22, por concepto del balance pendiente relativo al plan de pago en disputa; \$5,616.04, por razón de los intereses correspondientes; \$4,680.03, por concepto de penalidades, ello a tenor con lo estatuido en el contrato de arrendamiento suscrito en el 1998. Igualmente, el tribunal sentenciador resolvió que, respecto a la causa de acción sobre cobro de dinero, a la apelante le asistía la obligación de desembolsar una suma ascendente a \$29,379.00, como partida de honorarios de abogado, así como \$2,744.31, por razón de los gastos incurridos.

Del mismo modo, al expresarse en cuanto a la causa de acción sobre desahucio, el Tribunal de Primera Instancia resolvió que la parte apelante adeudaba una suma ascendente a \$29,293.47, por los cánones de arrendamientos vencidos y no pagados. Así pues, según se consignó en el pronunciamiento correspondiente, el foro *a quo* le requirió desembolsar, en beneficio de la parte apelada, un total de \$269,856.60.<sup>1</sup>

En desacuerdo, el 22 de mayo de 2015, la entidad apelante presentó una *Moción de Reconsideración*. En dicho pliego, se opuso a lo resuelto al alegar que los hechos estimados como probados carecían de respaldo en la prueba. En esta ocasión, por primera vez, la parte apelante intentó refutar las alegaciones incluidas en la *Moción de Sentencia Sumaria* promovida por la apelada, ello al aludir a la existencia de una controversia en

---

<sup>1</sup> Aun cuando el Tribunal de Primera Instancia determinó que la cantidad antes expuesta constituía el monto total a ser satisfecho por la parte apelante, la correcta suma de las partidas pertinentes arroja un resultado de \$299,147.07.

cuanto a los hechos expuestos. Destacamos que, en el referido pliego, la apelante manifestó su inconformidad con la imposición de honorarios de abogado, al indicar que la adjudicación de dicha partida se fundamentó en determinada prueba entregada en un sobre sellado al Tribunal, cuyo contenido no se le permitió examinar. Tras haber mediado el correspondiente escrito en oposición por parte de la entidad aquí apelada, mediante *Resolución* del 2 de julio de 2015, notificada el 7 de julio del mismo año, el Tribunal de Primera Instancia declaró *No Ha Lugar* la reconsideración antes aludida.

Inconforme con lo resuelto, el 6 de agosto de 2015, la parte apelante compareció ante nos mediante el presente recurso de apelación. En el mismo formula los siguientes planteamientos:

Erró el TPI al determinar que el acuerdo de pago de sumas futuras comprendido en el Contrato de Arrendamiento de 1988, según enmendado por la modificación de 2009, era un acuerdo separado y distinto al propio contrato de arrendamiento.

Erró el TPI al ordenar el desahucio de IRMG por razón de una deuda de \$29,293.47 con DDR cuando en realidad era DDR quien adeudaba a IRMG la suma de \$113,758.81 por razón del cobro inflado del “Food Court Operating Expense.”

Erró [el] TPI al desestimar la reconvención presentada por IRMG en contra de DDR, cuando la misma comprende el reclamo de cobro en exceso y daños por incumplimiento del Contrato de Arrendamiento de 1998, los cuales no fueron siquiera objeto de consideración en la Sentencia.

Erró el TPI al permitir una partida de honorarios fundamentada por prueba que nunca fuera producida y que en efecto, fuera ocultada a IRMG.

Luego de examinar el expediente de autos, y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, estamos en posición de disponer del presente asunto.

## II

### A

La Regla 36.2 de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.2, permite a una parte contra la cual se ha presentado



una reclamación, solicitar que se dicte *sentencia sumaria* a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la misma. Este mecanismo procesal es un remedio de carácter extraordinario y discrecional. Su fin es favorecer la más pronta y justa solución de un pleito que carece de controversias genuinas sobre los hechos materiales y esenciales de la causa que trate. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 D.P.R. 547 (2011); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 D.P.R. 200 (2010); *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 D.P.R. 154 (2005). De este modo y debido a la ausencia de criterios que indiquen la existencia de una disputa real en el asunto, el juzgador de hechos puede disponer del mismo sin la necesidad de celebrar un juicio en su fondo. *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 D.P.R. 652 (2000). La doctrina considera que el uso apropiado de este recurso contribuye a descongestionar los calendarios judiciales, fomentando así los principios de celeridad y economía procesal que gobiernan nuestro ordenamiento. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 D.P.R. 308 (2004). Por tanto, la sentencia sumaria permite la pronta adjudicación de las controversias cuando una audiencia formal resulta en una dilación innecesaria de la tarea judicial. Así pues, ésta sólo debe ser utilizada en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad de todos los hechos esenciales alegados en la demanda, restando sólo por disponer las controversias de derecho existentes. *Vera v. Dr. Bravo*, supra; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. 881 (1994).

La parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria está obligada a establecer, mediante prueba admisible en evidencia, la inexistencia de una controversia real respecto a los hechos materiales y esenciales de la acción. Además, deberá demostrar que a la luz del derecho sustantivo, amerita que se dicte

sentencia a su favor. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra; *Vera v. Dr. Bravo*, supra. Para que tal sea el resultado, viene llamado a desglosar, en párrafos numerados, los hechos respecto a los cuales aduce no existe disputa alguna. Una vez expuestos, debe especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible que sirven de apoyo a su contención. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3 (a)(4); *SLG Zapata-Rivera v. J.F.*, supra.

Por su parte, cuando de las propias alegaciones, admisiones o declaraciones juradas, surge una controversia *bonafide* de hechos, la moción de sentencia sumaria resulta ser improcedente. Ante ello, el tribunal competente debe abstenerse de dictar sentencia sumaria en el caso y cualquier duda en su ánimo, lo debe llevar a resolver en contra de dicha solicitud. *Vera v. Dr. Bravo*, supra; *Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599 (2000). Por su parte, para derrotar una moción de sentencia sumaria, la parte que se opone a la misma viene llamada a presentar declaraciones juradas o documentos que controviertan las alegaciones pertinentes. Regla 36.5 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.5. De ahí su obligación de exponer, de forma detallada, aquellos hechos relacionados al asunto que evidencien la existencia de una controversia real, que debe ventilarse en un juicio plenario. *SLG Zapata-Rivera v. J.F.*, supra; *Rodríguez de Oller v. T.O.L.I.C.*, 171 D.P.R. 293 (2007). En esta tarea, tiene el deber de citar específicamente los párrafos, según enumerados por el promovente, sobre los cuales estima que existe una genuina controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar, de manera precisa, la evidencia que sostiene su impugnación. Regla 36.3 (b) (2) de Procedimiento Civil, supra, R. 36.3 (b)(2); *SLG Zapata-Rivera v. J.F.*, supra.

En reiteradas ocasiones, el ordenamiento jurídico ha reconocido que, como norma, el uso del mecanismo procesal de sentencia sumaria para disponer de algún asunto es limitado cuando, entre otros, el mismo contiene elementos de carácter subjetivo, de intención o de propósitos mentales. *Carpets & Rugs v. Tropical Reps*, 175 D.P.R. 615 (2009); *Soto v. Hotel Caribe Milton*, 137 D.P.R. 294 (1994). Sin embargo, aun cuando tales aspectos sean parte de la causa sometida a la consideración del juzgador de hechos, la doctrina valida la práctica de disponer de la misma por la vía sumaria cuando, de un examen de las particularidades del caso, surge que no existe controversia de los hechos materiales del mismo. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra.

Al evaluar la solicitud de sentencia sumaria, el tribunal debe cerciorarse de la total inexistencia de una genuina controversia de hechos. *Roig Com. Bank v. Rosario Cirino*, 126 D.P.R. 613 (1990). Lo anterior responde a que todo litigante tiene derecho a un juicio en su fondo cuando existe la más mínima duda sobre la certeza de los hechos materiales y esenciales de la reclamación que se atiende. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra. Por ello, previo a utilizar dicho mecanismo, el tribunal deberá analizar los documentos que acompañan la correspondiente solicitud, junto con aquellos sometidos por la parte que se opone a la misma, y los otros documentos que obren en el expediente del tribunal.

Igual criterio debe considerar un tribunal apelativo al ejercer su función revisora respecto a la evaluación de un dictamen del Tribunal de Primera Instancia emitido sumariamente. *Vera v. Dr. Bravo*, supra. Recientemente, nuestra Más Alta Curia resolvió el caso de *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, Res. 21 de mayo de 2015, 2015 TSPR 70, en el cual se estableció el estándar específico a emplearse por este foro apelativo intermedio al revisar las determinaciones del foro primario con relación a los dictámenes

de sentencias sumarias. A tal fin, el Tribunal Supremo expresó en el caso antes aludido:

**Primero**, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una *de novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

**Segundo**, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra.

**Tercero**, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.

**Cuarto**, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

## B

Por su parte, el Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 3371, dispone que existe un contrato desde que dos o más personas consienten a obligarse entre sí a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Las obligaciones derivadas de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben

cumplirse a tenor con lo acordado. 31 L.P.R.A. sec. 2994. La existencia de un contrato está sujeta a la necesaria concurrencia de los requisitos de consentimiento, objeto cierto y causa de la obligación que se establezca. 31 L.P.R.A. sec. 3391. Una vez perfeccionado, el mismo no sólo obliga a lo expresamente pactado, sino también a todas sus consecuencias de acuerdo a la buena fe, al uso y a la ley. 31 L.P.R.A. sec. 3375. Acreditadas las condiciones exigidas para su validez, los contratos obligan a todos los involucrados y compete a los tribunales velar por su efectivo cumplimiento. *Mercado, Quilichini v. U.C.P.R.*, 143 D.P.R. 610 (1997). De este modo, **cuando un contrato es perfectamente legal, los tribunales de justicia están impedidos de relevar a una parte de acogerse a sus términos.** *De Jesús González v. A.C.*, 148 D.P.R. 255 (1999); *Mercado, Quilichini v. U.C.P.R.*, supra.

En materia de derecho de obligaciones y contratos, se reconoce que las partes pueden establecer en su vínculo aquellas cláusulas y condiciones que estimen convenientes. De ahí que nuestro ordenamiento avala la doctrina de *Pacta Sunt Servanda*, norma que consagra la libertad y autonomía de los contratantes para obligarse conforme a su exclusiva voluntad. 31 L.P.R.A. sec. 2994; 31 L.P.R.A. sec. 3372; *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 D.P.R. 686 (2008). No obstante, aun cuando nuestro sistema de derecho provee para que los interesados intimen en cuanto a los términos de su relación obligacional, su atadura no está exenta de sujetarse a los límites reconocidos por el sistema de ley vigente. En consecuencia, el pacto no puede ser contrario a la ley, a la moral, o al orden público. 31 L.P.R.A. sec. 3372.

### III

En la causa de epígrafe plantea la parte apelante que incidió el Tribunal de Primera Instancia al declarar con lugar la solicitud

de sentencia sumaria promovida por la aquí apelada, y, por ende, al proveer para lo solicitado en la demanda sobre cobro de dinero. En específico, aduce que el foro *a quo* no contó con evidencia suficiente que sustentara la existencia de la deuda en controversia, toda vez que, a su juicio, la obligación pertinente había sido dejada sin efecto mediante un contrato posterior. De otro lado, la apelante alega que erró el tribunal primario al no entender sobre los argumentos expuestos en su reconvención, así como al decretar la procedencia del desahucio solicitado por la apelada. Finalmente, en cuanto a la sentencia que nos ocupa, la parte apelante impugna el decreto relativo a la imposición de honorarios de abogado. Tras entender sobre los referidos señalamientos, ello a tenor con el derecho aplicable y las particularidades fácticas acontecidas en el caso de epígrafe, resolvemos coincidir, en parte, con lo resuelto.

Hemos examinado tanto el expediente de autos, como el apéndice correspondiente. De su contenido se desprende que, tal y como resolvió el foro sentenciador, las alegaciones expuestas por la parte apelada en su solicitud sobre sentencia sumaria encuentran entero apoyo en la prueba documental con la que acompañó dicho pliego. La misma acredita que, si bien en el año 2011 las entidades comparecientes novaron, en parte, los términos del contrato de arrendamiento en cuestión, lo cierto es que esta nueva obligación no dejó sin efecto la vigencia del plan de pago en disputa. El contenido del acuerdo suscrito en el 2011 ciertamente revela la voluntad de las aquí comparecientes de establecer, mediante sus términos, el nuevo y único contexto en el que habría de regirse su relación obligacional. Sin embargo, dentro del contrato pertinente, de manera manifiesta, exceptuaron del relevo de responsabilidad el pago de aquellas partidas derivadas de los acuerdos previos, devengadas, vencidas y líquidas. En vista de ello, el cumplimiento de la amortización aplazada en disputa es

procedente, toda vez que, de conformidad con la evidencia que obra en autos, y de acuerdo a las admisiones de la apelante, constituye el método de pago mediante el cual se convino el saldo una deuda anterior exigible.

La prueba que nos ocupa define de manera clara y patente los respectivos derechos y obligaciones de las entidades aquí comparecientes. Conforme se resolvió, y contrario a lo propuesto por la apelante, el desembolso de las mensualidades relativas al plan de pago en disputa no constituyó una obligación de carácter accesorio, capaz de sujetar su exigibilidad y eficacia a la existencia de una principal. La evidencia examinada no revela intención contractual alguna de las aquí comparecientes que mueva nuestro criterio a resolver que, en efecto, la exigibilidad del aplazamiento en controversia estaba supeditada a la vida jurídica de la obligación inicial cuya inobservancia motivó su fijación. Siendo de este modo, los planteamientos que al respecto propone la apelante carecen de respaldo legal. El efecto que produjo la contratación del 2011 fue la creación de un nuevo estado obligacional entre las partes según sus intereses actuales. El mismo expresa y patentemente soslayó toda posibilidad de relevo en cuanto al cumplimiento de deberes anteriores válidamente asumidos.

La parte apelante argumenta que las alegaciones expuestas por la apelada en la moción sobre sentencia sumaria que nos ocupa no fueron debidamente sustentadas por la evidencia documental pertinente. Sin embargo, su oposición al referido pliego no constituyó el ejercicio debido de los mecanismos provistos por el ordenamiento procesal vigente. Un examen de la ejecución de los trámites procesales propios a la adjudicación de la causa de autos, permite entrever que la parte apelante cuestionó los argumentos expuestos en la solicitud de sentencia sumaria, **por primera vez**, en su *Moción de Reconsideración* respecto a la

sentencia aquí apelada. Dicho quehacer fue uno, no sólo inoportuno, sino también incorrecto. Sabido es que el entendido doctrinal pertinente dispone que una solicitud sobre reconsideración, no puede utilizarse a fin de introducir evidencia previamente disponible durante el proceso de que trate, o nuevas teorías. Si la pretensión de la parte apelante era establecer, de manera efectiva, la existencia de una controversia de hechos que impidiera la adjudicación sumaria del asunto, debió haber presentado el correspondiente escrito en oposición, a la luz de las exigencias establecidas por la Reglas de Procedimiento Civil, y no exponerlos en una petición sobre reconsideración. Por tanto, no habiendo procedido de la manera debida, y encontrando respaldo en la prueba documental los argumentos de la apelada, resulta correcto concluir que la actuación del Tribunal de Primera Instancia, al no entender sobre la posición de la apelante, fue una acertada.

De otra parte, la entidad apelante cuestiona la negativa del tribunal primario en cuanto a atender los méritos de su *Reconvención*. En esencia, sus argumentos iban dirigidos a establecer un incumplimiento contractual por parte de la aquí apelada, y los daños presuntamente derivados del mismo. No obstante, dado a que la entidad apelante nunca presentó prueba en contrario a las imputaciones efectuadas en su contra, resulta correcto y razonable concluir que, contrario a sus planteamientos, la única inobservancia que quedó demostrada ante el tribunal primario y esta Curia, resulta exclusivamente atribuible a su persona.

Finalmente, respecto a los argumentos expuestos por la apelante, ello en oposición a la imposición de los honorarios de abogado establecidos, entendemos que tal partida merece ser objeto de ulterior escrutinio. Al atender la referida particularidad a



la luz de la norma que, en tal aspecto, cobija a los litigantes en determinado pleito, resolvemos que a la aquí apelante le asiste el derecho de conocer el contenido de la prueba que justificó la suma de dinero resuelta en dicho concepto. La cuantía en disputa es una sustancial, razón por la cual intimamos que la misma debe ser nuevamente considerada, ello mediando el conocimiento de las partes de epígrafe en cuanto a su fundamento, sujeto al procedimiento que a tal efecto el Tribunal de Primera Instancia estime apropiado.

#### IV

Por los fundamentos que anteceden, se modifica la *Sentencia* apelada, a los únicos fines de dejar sin efecto la determinación relativa a la imposición de honorarios de abogado. Como resultado, se devuelve el caso al foro sentenciador para que se efectúe el procedimiento correspondiente a su final resolución. Por lo demás, confirmamos el referido pronunciamiento en toda su extensión, procediendo el desembolso de las partidas correspondientes según resueltas, ello en un total de \$269,768.07,<sup>2</sup> y el desahucio decretado.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

<sup>2</sup> La aludida cantidad no contempla la partida por concepto de honorarios de abogado, toda vez que tal suma debe ser nuevamente dirimida por el Tribunal de Primera Instancia.