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

ENRIQUE ALEJANDRO FIGUEROA Demandante-Apelante v. ODEH AWADALLAH ODEH Demandado-Apelado	**KLAN201501418**	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón Civil Núm.: D PE2014-0481 Sobre: Desahucio

Panel integrado por su presidente, el Juez Piñero González, y las Juezas Birriel Cardona y Surén Fuentes.

Surén Fuentes, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de enero de 2016.

Comparece el señor Enrique Alejandro Figuera (señor Alejandro Figueroa o el apelante) mediante el recurso de apelación de título presentado el 11 de septiembre de 2015. Solicita que se revoque la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (TPI), el 3 de julio de 2015, notificada el 14 del mismo mes y año. Mediante dicho dictamen se declara ha lugar la Moción de Sentencia Sumaria presentada el 13 de febrero de 2015 por señor Odeh Awadallah Odeh (señor Awadallah Odeh o el apelado) y en su consecuencia se desestima la Demanda de Desahucio presentada por el apelante y se le condena al pago de costas más honorarios de abogado por la suma de $5,000.00.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, CONFIRMAMOS la Sentencia apelada.

I.

El 9 de julio de 2014 el señor Alejandro Figueroa presenta una Demanda de Desahucio en contra del señor Awadallah Odeh. Alega que el apelado incumplió con el Contrato de Arrendamiento

(Contrato) habido entre las partes por lo que procede resolver el mismo y desahuciarlo. Sostiene que particularmente se incumplió con el pago del canon mensual correspondiente al mes de julio de 2014 por la cantidad de $6,500.00 y, además, se incumplió con la obligación de obtener y mantener unas pólizas de seguro según descritas en el inciso "N" del Contrato. Ello a pesar de haberle dado amplia notificación según requiere el inciso "H" de dicho Contrato.

En la Contestación a la Demanda y Reconvención, el señor Awadallah Odeh niega que haya incumplido con el Contrato e indica que existe evidencia que rebate dichas alegaciones. A su vez levanta múltiples defensas afirmativas, incluyendo que el señor Alejandro Figueroa ha actuado de manera temeraria y de mala fe.

El 6 de octubre de 2014 se celebra una vista y en ella el señor Alejandro Figuera indica que la deuda del canon vencido no existe puesto que aceptó el pago -realizado mediante cheque el 1ro de julio de 2014 y cobrado el 9 del mismo mes y año- por el señor Awadallah Odeh. Así las cosas, el 13 de noviembre de 2014 el apelado presenta Reconvención Enmendada en donde expresa que el señor Alejandro Figueroa es quien ha incumplido con su deber de notificación dispuesto en el inciso "H" del Contrato y, además, que la propiedad siempre se ha mantenido con las pólizas de seguro requeridas en la cláusula "N" del Contrato. Puntualizó que el desahucio tiene como motivo despojarlo ilícitamente de la posesión del bien inmueble en donde opera su negocio de estación de gasolina independiente y devaluar el mismo. Hace hincapié en que el negocio en marcha de la operación de dicha gasolinera fue adquirido por él en el 2011 precisamente de manos del señor Alejandro Figueroa mediante un Contrato de Venta de Llave suscrito por ambos. En esta Reconvención, el señor Awadallah Odeh reclama daños por la cantidad de $60,000.00 y aneja el

Contrato de Venta de Llave así como el Contrato de Arrendamiento[1].

Luego de varios trámites procesales, el 13 de febrero de 2015 el señor Awadallah Odeh presenta Moción de Sentencia Sumaria. Para efectos de resolver la misma, el apelado desiste de su Reconvención pero se sostiene en su solicitud el pago de las costas del pleito y los honorarios de abogado por temeridad. En la Sentencia Sumaria el señor Awadallah Odeh reitera que no existen controversias de hechos materiales. Particulariza que antes de presentar la Demanda el señor Alejandro Figueroa tenía el cheque y lo cobró el mismo día que presentó la misma. En adición, sostiene que el propio apelante no cumplió con la cláusula "H" del Contrato, ya que en la Deposición tomada el 17 de octubre de 2014 al señor Alejandro Figueroa éste declaró que nunca le envió por correo una notificación al apelado de que existía algún incumplimiento del Contrato. Así también, señala que las pólizas de seguro, junto con las cubiertas y los endosos requeridos en el Contrato, estaban vigentes a la fecha de la presentación de la Demanda y que aún lo estaban. Acompaña su moción con los siguientes documentos[2]:

> Contrato de Venta de Llave suscrito por el señor Awadallah Odeh y el señor Alejandro Figueroa el 2 de marzo de 2011;
>
> Copia del cheque número 1566 con fecha del 1 de julio de 2014 por la suma de $6,500.00 con el cuño de cobro del Banco Popular de Puerto Rico, Sucursal de Bayamón el 9 de julio de 2014;
>
> Copia del registro de transacciones del Banco Popular para el mes de julio de 2014;
>
> Páginas 65, 66, 67 y 70 de la Transcripción de la Deposición tomada al señor Figueroa el 17 de octubre de 2014;

---

[1] Estos documentos obran en el expediente del recurso de apelación ante nos.

[2] Estos documentos obran en el expediente del recurso de apelación ante nos.

> Siete folios que evidencian las pólizas de seguro, sus fechas de efectividad y vencimiento, así como los endosos.
>
> Declaración Jurada del corredor de seguros, señor David Sierra Garced, tomada el 12 de febrero de 2015;
>
> Declaración Jurada del señor Awadallah Odeh tomada el 13 de febrero de 2015.

En su Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria, el señor Alejandro Figueroa aduce a que existe controversia sobre si él cumplió o no con el inciso "Q" del Contrato, ya que sostiene que sí le notificó al apelado sobre el alegado incumplimiento contractual. En apoyo a su contención, aneja una hoja de la transcripción de la Deposición que le fue tomada el 17 de octubre de 2014 en la cual refleja que él le notificó verbalmente al señor Awadallah Odeh sobre el incumplimiento contractual. En adición sostiene que, existe controversia sobre si el señor Awadallah Odeh tenía las pólizas de seguro requeridas en la cláusula "N" del Contrato y sus correspondientes endosos[3].

Posterior a otros trámites procesales[4], finalmente el 3 de julio de 2015, notificada el 14 del mismo mes y año, el TPI emite la Sentencia objeto de la apelación de epígrafe. Mediante dicho dictamen se declara ha lugar la Moción de Sentencia Sumaria y en su consecuencia se desestima la Demanda de Desahucio. En adición, el TPI condena al señor Alejandro Figueroa al pago de costas, más honorarios de abogado por la suma de $5,000.00.

---

[3] El señor Alejandro Figueroa aneja copia del Contrato de Compraventa del año 2004 mediante la cual adquirió el inmueble sito en Bayamón y el cual en el 2011 arrendó al señor Awadallah Odeh; el Contrato de Arrendamiento suscrito entre las partes el 2 de marzo de 2011; los 7 folios que presentó el señor Awadallah Odeh en la Moción de Sentencia Sumaria; y la página 67 de la transcripción de la Deposición tomada al señor Figueroa el 17 de octubre de 2014 (que también presentó el señor Awadallah Odeh). Estos documentos obran en el expediente del recurso de apelación ante nos

[4] El señor Awadallah Odeh presenta una Réplica a Oposición que no fue considerada a tiempo por el TPI e inicialmente dicho foro emite una Resolución declarando no ha lugar la Sentencia Sumaria. Sin embargo, el foro *a quo* evaluó dicha Réplica y reconsideró su posición. Ello, cónsono con la Moción de Reconsideración presentada oportunamente por el señor Awadallah Odeh. Así consta en la Sentencia objeto de esta apelación y dichos documentos obran en el expediente ante nos.

Inconforme, el señor Alejandro Figueroa presenta el 29 de julio de 2015 MOCIÓN EN SOLICITUD DE CONSIGNACIÓN DE DETERMINACIONES DE HECHOS Y CONCLUSIONES DE DERECHO ADICIONALES, Y SOLICITUD DE RECONSIDERACIÓN. Plantea que la evidencia ante la consideración del TPI demuestra que durante todos los años de vigencia del Contrato el señor Awadallah Odeh ha estado en incumplimiento. Así las cosas, el TPI emite Resolución el 5 de agosto de 2015, notificada el 12 del mismo mes y año, en la cual deniega la reconsideración y la solicitud de determinaciones de hechos y conclusiones de derecho adicionales. Expresa la Resolución que los argumentos del señor Alejandro Figueroa no mueven al TPI a cambiar su determinación.

Insatisfecho aún, el señor Alejandro Figueroa presenta el 11 de septiembre de 2015 el recurso de apelación de título. Le imputa al TPI la comisión de los siguientes errores:

> 1. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA EN SU APRECIACIÓN DE LA PRUEBA AL DICTAR SENTENCIA SUMARIA EXISTIENDO CONTROVERSIA DE HECHOS MEDULARES.
>
> 2. ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR QUE LA PARTE DEMANDANTE INCURRIÓ EN TEMERIDAD.

El señor Awadallah Odeh presenta el 26 de octubre de 2015 su Alegato. Con el beneficio de la comparecencia de todas las partes, procedemos a resolver el recurso ante nos.

II.

A.

La Sentencia Sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, 2015 TSPR 70, 193 D.P.R. ___ (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R. 414 (2013);

Const. José Carro v. Mun. Dorado, 186 D.P.R. 113 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 D.P.R. 288 (2012). Dicho mecanismo está regulado por la Regla 36 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, 32 L.P.R.A. Ap., V. R. 36. Esta Regla dispone que la solicitud de sentencia sumaria puede ser presentada por cualquiera de las partes que solicite un remedio por medio de una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes.

Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de Derecho, procede hacerlo. Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra. Es decir, únicamente procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E,* 2014 TSPR 133, 192 D.P.R ___ (2014); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. 820 (2010). Sobre el particular, precisa señalarse que un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del Derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra; *Abrams Rivera v. E.L.A.,* 178 D.P.R. 914 (2010). **La calidad del "hecho material" debe ser suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario.** (Énfasis nuestro). *Ramos Pérez v. Univisión*, supra.

Por su parte, la controversia en cuanto al hecho material tiene que ser real, por lo que la existencia de cualquier duda es insuficiente para derrotar una solicitud de sentencia sumaria. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation,* supra; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra. De ahí que una controversia de hechos derrotará una moción de sentencia sumaria si provoca en el juzgador una duda real y sustancial sobre un hecho relevante y pertinente. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.,* 186 D.P.R. 713 (2012). Consecuentemente, si el tribunal no tiene certeza respecto a todos los hechos pertinentes a la controversia, no debe dictar sentencia sumaria. *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 D.P.R. 526 (2007).

Téngase en cuenta que es norma firmemente establecida que toda duda sobre la existencia de una controversia de hechos bona fide debe ser resuelta contra la parte que solicita la sentencia sumaria. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra. Véase además, *Córdova Dexter v. Sucesión Ferraiuoli*, 182 D.P.R. 541 (2011); *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 D.P.R. 127 (2006), *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599 (2000). Por lo tanto, al determinar si existen controversias de hechos que impiden dictar sentencia sumaria, el juzgador debe analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, así como los que obren en el expediente. Además, dicho examen debe ser guiado por el principio de liberalidad a favor de la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra.

También, la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, regula de manera específica los requisitos de forma que debe cumplir la parte promovente de la Moción de Sentencia Sumaria, así como los requisitos aplicables a la parte que se opone. La parte promovente

tiene la obligación de desglosar los hechos relevantes sobre los cuales aduce que no hay controversia en párrafos debidamente enumerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Regla 36.3(a)(4) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(a)(4); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo,* supra. Asimismo, la contestación u oposición a la Moción de Sentencia Sumaria deberá ceñirse a ciertas exigencias sobre este aspecto. La parte promovida deberá citar específicamente los párrafos, según enumerados por el promovente, que entiende están en controversia y para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación, citando la página o sección pertinente. Regla 36.3(b)(2) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(b)(2); *Íd.*

Es de notar pues, que según nuestro ordenamiento procesal civil, se les exige tanto al promovente como al opositor de una Moción de Sentencia Sumaria que cumplan con unos requisitos de forma específicos para que pueda considerarse sus respectivas solicitudes. El incumplimiento con estos requisitos tiene repercusiones distintas para cada parte. De un lado, si el promovente de la moción incumple con los requisitos de forma, el foro judicial no está obligado a considerar su pedido. De igual forma, si la parte opositora no cumple con los mencionados requisitos, entonces se podrá dictar Sentencia Sumaria a favor de la parte promovente, si ésta procede en Derecho. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation,* supra; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo,* supra.

Nuestro Tribunal Supremo ha expresado que, aunque en el pasado se ha referido a la Sentencia Sumaria como un mecanismo procesal "extraordinario", ello no significa que su uso esté excluido

en algún tipo de pleito. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation,* supra; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra. En ese sentido no queda impedida la utilización del mecanismo de sentencia sumaria en reclamaciones que requieren la consideración de elementos subjetivos o de intención cuando de los documentos a ser evaluados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a hechos materiales y sustanciales. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation,* supra; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra.

Recientemente, el Tribunal Supremo estableció en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, supra, el estándar específico que debe utilizar este Tribunal de Apelaciones al momento de revisar denegatorias o concesiones de Mociones de Sentencia Sumaria a la luz de la jurisprudencia revisada y las Reglas de Procedimiento Civil aprobadas en 2009.

Primero, el Tribunal Supremo reafirmó lo que estableció en *Vera v. Dr. Bravo,* 161 D.P.R. 308 (2004), en cuanto a que el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del TPI al momento de revisar solicitudes de sentencia sumaria. En ese sentido, este Tribunal está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y por consiguiente le aplican los mismos criterios que la jurisprudencia y la Regla 36, *supra*, le exigen al foro primario.

Segundo, por estar este foro apelativo en la misma posición que el primario, tenemos la obligación de 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*, según fueron pautados en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra.

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, este tribunal tiene que examinar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, estamos compelidos a cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R. 36.4, por lo que tenemos la ineludible obligación de exponer concretamente los hechos materiales que encontramos están en controversia y, de haberlos, cuáles resultan ser incontrovertidos. Esta determinación procede ser hecha en la Sentencia que disponga del caso. También estamos facultados para hacer referencia al listado enumerado de hechos incontrovertidos que determinó el TPI.

Cuarto, y por último, de encontrar este Tribunal de Apelaciones que los hechos materiales realmente resultan ser incontrovertidos, procederemos entonces a revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente el Derecho.

B.

Cónsono con lo anterior, es preciso estudiar y analizar los preceptos jurídicos que atañen a la controversia de autos.

En relación a los contratos, sabido es que estos existen desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3371; *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 D.P.R. 870 (2008); *Collazo Vázquez v. Huertas Infante*, 171 D.P.R. 84 (2007). Existe un contrato cuando concurren los siguientes requisitos: (1) consentimiento de los contratantes; (2) objeto cierto que sea materia del contrato; y (3) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3391; García Reyes v. Cruz Auto Corp., supra; *Rivera v. PRAICO*, 167 D.P.R. 227 (2006). Una vez concurren las condiciones esenciales para su validez, un contrato

es obligatorio "cualquiera que sea la forma en que se haya celebrado". Art. 1230 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3451.

En nuestra jurisdicción, rige la libertad de contratación, por lo que las partes contratantes pueden establecer los pactos, las cláusulas y las condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarias a la ley, a la moral y al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3372; *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 D.P.R. 169 (2011); *Guadalupe Solís v. González Durieux*, 172 D.P.R. 676 (2007); *Álvarez v. Rivera*, 165 D.P.R. 1 (2005). **Por ende, los tribunales no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante contrato cuando este es legal y válido y no contiene vicio alguno.** (Énfasis nuestro). *De Jesús González v. A.C.*, 148 D.P.R. 255 (1999).

Por su parte, el Código Civil nos describe el contrato de arrendamiento como uno en que el arrendador se obliga a dar al arrendatario el goce y disfrute de un inmueble por tiempo determinado a cambio de un canon o precio cierto. Art. 1433 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4012. En cambio, el incumplimiento de una obligación principal por una de las partes, da derecho a una acción en daños y perjuicios y a optar por la resolución del contrato. Art. 1446 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4053; *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 D.P.R. 226 (1992). Asimismo, el Artículo 1459 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4066, faculta a un arrendador a desahuciar judicialmente a un arrendatario cuando haya expirado el término para la duración del arrendamiento, o cuando el arrendatario haya faltado al pago del precio convenido o a cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato, o cuando el inmueble arrendado sea destinado a usos o servicios distintos a los pactados.

Por otro lado, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha puntualizado reiteradamente que los tribunales apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad o las determinaciones de hechos de los tribunales de primera instancia. *E.L.A. v. S.L.G. Negrón-Rodríguez*, 184 D.P.R. 464 (2012); *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo,* 171 D.P.R. 717 (2007). Ahora bien, la doctrina de deferencia judicial no es de carácter absoluto, pues la misma debe ceder ante las posibles injusticias que puedan acarrear unas determinaciones de hechos que no estén sustentadas por la prueba desfilada ante el foro primario. *Pueblo v Irizarry*, 156 D.P.R. 780 (2002). **Concerniente a la prueba documental, reiteramos que se exceptúan de la regla de deferencia las determinaciones de hechos que se apoyan exclusivamente en prueba documental o pericial, ya que los tribunales apelativos están en idéntica posición que el tribunal inferior al examinar ese tipo de prueba**. (Énfasis nuestro). *González Hernández v. González Hernández*, 181 D.P.R. 746 (2011).

Relacionado a las costas y la temeridad, la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 44.1 provee para la concesión de costas y para la imposición de honorarios de abogado. En particular, la Regla 44.1(a) se expresa en cuanto a las costas y expresa que éstas le serán concedidas a la parte a cuyo favor se resuelva el pleito o se dicte sentencia en apelación o revisión, excepto en aquellos casos en que se disponga lo contrario por ley o por estas reglas. Las costas que podrá conceder el tribunal son los gastos incurridos necesariamente en la tramitación de un pleito o procedimiento que la ley ordena o que el tribunal, en su discreción, estima que una parte litigante debe reembolsar a otra.

Esta Regla impone a los tribunales el deber de conceder las costas a la parte victoriosa en un pleito, es decir, en nuestra jurisdicción la imposición de costas a la parte vencida es mandatoria. El mismo precepto le confiere, además, amplia discreción al tribunal para determinar las costas que un litigante perdidoso debe pagar. *Blas v. Hosp. Guadalupe*, 146 D.P.R. 267 (1998); *Arrieta v. Chinea Vda. de Arrieta,* 139 D.P.R. 525 (1995).

Con respecto a los honorarios de abogado, el inciso (d) de la referida Regla 44.1 dispone lo siguiente:

> En caso que cualquier parte o su abogado o abogada 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.

Se puede apreciar que la citada Regla no define lo que constituye conducta temeraria o frívola; pero nuestro Tribunal Supremo ha expresado que la temeridad es una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia. *P.R. Oil v. Dayco*, 164 D.P.R. 486 (2005). Véase también: *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 D.P.R. 764, 773 (2001); *Oliveras, Inc. v. Universal Ins. Co.,* 141 D.P.R. 900 (1996). **También ha expresado el Tribunal Supremo que conducta temeraria es aquella conducta que promueve un pleito frívolo o que se pudo obviar, lo prolonga innecesariamente o que obliga a una parte a envolverse en trámites evitables**. (Énfasis nuestro). *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.*, 185 D.P.R. 880 (2012). Véase además, *Andamios de P.R. v. Newport Bonding*, 179 D.P.R. 503 (2010); *Marrero Rosado v. Marrero Rosado*, 178 D.P.R. 476 (2010); *Colón Santos v. Coop. de Seg. Múlt. P.R.,* 173 D.P.R. 170 (2008); *P.R. Oil v. Dayco,* supra; *Domínguez v. GA Life*, 157 D.P.R. 690 (2002); *Rivera v. Tiendas*

Pitusa, Inc., 148 D.P.R. 695 (1999); *Fernández Mariño v. San Juan Cement Co.*, 118 D.P.R. 713 (1987).

Expresa el tratadista Cuevas Segarra que una acción que amerita la condena de honorarios de abogado es cualquiera que haga necesario un pleito que se pudo evitar, o gestiones evitables. J. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da ed., Estados Unidos, Publicaciones J.T.S., 2011, T. IV, pág. 1306. Véase además, *Marrero Rosado v. Marrero Rosado,* supra. Se persigue penalizar a aquel litigante perdidoso que por su obstinación, terquedad, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte innecesariamente a asumir las molestias, gastos, trabajos e inconveniencias de un pleito. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al*, supra; *S.L.G. Flores Jiménez v. Colberg*, 173 D.P.R. 843 (2008).

Una vez el tribunal sentenciador concluye que una parte ha sido temeraria, es imperativa la imposición de honorarios de abogado. (Énfasis nuestro). *P.R. Oil v. Dayco*, supra; *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, supra; *Montañez Cruz v. Metropolitan Cons. Corp.*, 87 D.P.R. 38 (1962). **La determinación de si una parte ha actuado o no con temeridad descansa en la discreción del tribunal.** (Énfasis nuestro). *P.R. Oil v. Dayco,* supra; *Ramírez Anglada v. Club Cala de Palmas,* 123 D.P.R. 339 (1989).

Dado a que la Regla nada dispone sobre la forma de determinar los honorarios por temeridad ni indica cuál debe ser una proporción razonable de honorarios en relación con la conducta temeraria desplegada, el Tribunal Supremo ha aclarado los siguientes factores que, como Regla general, deben guiar al TPI al determinar la cuantía a concederse como honorarios de abogado. Estos son: (1) el grado de temeridad que ha existido; (2) la naturaleza del procedimiento; y (3) los esfuerzos y la actividad

profesional que haya tenido que desplegarse. *Vega v. Luna Torres,* 126 D.P.R. 370 (1990) citando a *Santos Bermúdez v. Texaco Puerto Rico, Inc.*, 123 D.P.R. 351 (1989). Es decir, la cuantía impuesta por concepto de honorarios de abogado debe ser una suma que corresponda a la conducta temeraria o frívola, es decir, al grado o intensidad de tal conducta. *Corpak, Art Printing v. Ramallo Brothers*, 125 D.P.R. 724 (1990).

Sin embargo, el Tribunal Supremo ha señalado repetidamente que la temeridad es improcedente en aquellos litigios que envuelven planteamientos complejos y novedosos aun no resueltos en nuestra jurisdicción; así como cuando la parte concernida responde a lo que resulta ser una apreciación errónea del derecho o una desavenencia honesta en cuanto a la aplicación del derecho, especialmente cuando no existan precedentes vinculantes. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.*, supra. Por lo tanto, al revisar este tipo de señalamiento debemos tener presente que, debido a que la determinación de si una parte ha actuado o no con temeridad descansa en la sana discreción del tribunal, los tribunales revisores intervendremos únicamente cuando surja de tal actuación un claro abuso de discreción. *Monteagudo Pérez v. ELA*, 172 D.P.R. 12 (2007); *Santiago v. Sup. Grande*, 166 D.P.R. 796 (2006); *P.R. Oil v. Dayco,* supra; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, supra.

III.

En el recurso de apelación ante nuestra consideración nos corresponde determinar si el TPI actuó conforme a Derecho o no al dictar una Sentencia mediante la cual se declara con lugar la Moción de Sentencia Sumaria presentada por el señor Awadallah Odeh desestimando así la Demanda presentada por el señor Alejandro Figuera.

En su recurso, el apelante plantea como primer error que el incidió el TPI en su apreciación de la prueba por entender que ésta refleja hechos medulares en controversia. No le asiste la razón. Veamos.

En el caso de autos el señor Awadallah Odeh solicitó que se dictara sentencia sumaria conforme a la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra. En razón de ello el TPI entonces tenía el deber de, conforme a las Reglas de Procedimiento Civil y la jurisprudencia aplicable, determinar si existía o no una controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente. De la Sentencia objeto de nuestra revisión, se desprende que así lo hizo. Concerniente a ello, consideramos necesario transcribir las conclusiones del TPI en la Sentencia apelada en donde el TPI se expresó de la siguiente manera:

> Al analizar el expediente del caso en su totalidad, vemos que no existen controversias de hechos que impiden que el tribunal emita una sentencia sumaria. Entendemos que no existe una controversia en cuanto a la interpretación, el alcance y la intención de las partes, con relación al contrato de arrendamiento, en especial las cláusulas contractuales "N" (la cláusula sobre las pólizas de seguros) y "H" (la cláusula sobre la notificación y terminación del contrato).
>
> Ya establecimos que contrario a lo alegado por el demandante, señor Figueroa, es un hecho comprobado que en su deposición éste admitió no haber notificado al demandado, señor Awadallah, de los alegados incumplimientos. También, según consta en la prueba de récord es un hecho incontrovertido que las pólizas de seguro estaban vigentes antes del 9 de julio de 2014 cuando se presentó la demanda. Por ello es forzoso concluir que cualquier incumplimiento con respecto a los requerimientos de seguros contenidos en la cláusula "N" del contrato de arrendamiento, si alguno, anterior a la presentación de la demanda fue adecuadamente subsanado antes de que se presentara la demanda, que es el momento cuando se puede entender que hubo la notificación al señor Awadallah requerida por la cláusula "N" del contrato de arrendamiento. En otras palabras, cualquier incumplimiento de lo requerido por la cláusula "N" del contrato de arrendamiento que hubiera existido antes de la presentación de las demanda fue subsanado adecuadamente aún antes de que empezara a discurrir el término de 60 días que provee la cláusula "H" del

> contrato de arrendamiento para subsanar cualquier incumplimiento. No habiendo cumplido el señor Figueroa, antes de la presentación de la demanda, su obligación de notificar al demandado señor Awadallah, no puede exigir la terminación del contrato por el alegado incumplimiento del demandado anterior a la presentación de la demanda.
>
> También contrario a lo alegado inicialmente por el demandante, señor Figueroa, consta prueba en el récord de que la parte demandada estaba al día en el pago de los cánones de arrendamiento al momento de presentarse la demanda.
>
> La prueba sustentada por el récord y que ampara los hechos materiales, no fue debidamente controvertida por la parte demandante conforme a lo requiere la Regla 36 de Procedimiento Civil por lo que procede que se dicte sentencia sumariamente.
>
> También, con el aval de la prueba que consta en récord, debemos concluir que el señor Figueroa presentó la presente demanda de manera contumaz y temeraria.
>
> Por las razones antes esbozadas, se declara Con Lugar la solicitud de sentencia sumaria, presentada por la parte demandada, se desestima la demanda; y se condena a la parte demandante, señor Figueroa, al pago de las costas, más honorarios de abogado por la suma de $5,000.00.

No obstante, al estar este Tribunal en la misma posición que el TPI al momento de adjudicar solicitudes de sentencia sumaria, es nuestra obligación indagar y examinar si en realidad existen controversias de hechos materiales. Dicho proceso de revisión nos lleva a estudiar y analizar la totalidad del expediente ante nos, incluyendo todos documentos anejados a la Moción de Sentencia Sumaria, su Oposición, así como los anejado a la Réplica a Oposición. Ello nos revela que los siguientes son hechos esenciales y pertinentes que resultan ser incontrovertidos:

1. El señor Alejandro Figueroa es propietario de un local comercial ubicado en la Avenida Betánces, Urb. Hermanas Dávila, en Bayamón, PR el cual contiene una edificación de concreto dedicada a una estación de gasolina.

2. Las partes suscribieron un Contrato de Venta de Llave el 2 de marzo de 2011, ante notario, mediante el cual el señor Figuera le vendía al señor Awadallah Odeh la plusvalía y el derecho a operar la estación de gasolina localizada en la Avenida Betánces, Urb. Hermanas Dávila, en Bayamón, PR.

3. Ese mismo día, el 2 de marzo de 2011 las partes suscribieron un Contrato de Arrendamiento, también ante notario y elevado a escritura pública. Mediante el mismo, el señor Alejandro Figueroa le arrendaba el señor Awadallah Odeh el solar comercial de su propiedad sito en la Avenida Betánces, Urb. Hermanas Dávila, en Bayamón, PR.

4. Según establece el inciso "A" del Contrato, éste tiene una duración de quince (15) años contados a partir del 1 de marzo de 2011.

5. Según establece el inciso "B" del Contrato, las partes acordaron un canon por la cantidad de $6,500.00 mensuales por los primeros diez (10) años y $6,750.00 por los últimos cinco (5). El canon será efectuado por mes adelantado dentro de los primeros siete (7) días de cada mes.

6. Obra en el expediente ante nos copia del cheque número 1556 emitido por el señor Awadallah Odeh a nombre de "Enrique Alejandro" el 1 de julio de 2014 por la cantidad de $6,500.00. En dicha copia se aprecia el cuño del Banco Popular de Puerto Rico como que fue depositado con fecha del 9 de julio de 2014. De igual forma, la hoja titulada "Account Transactions" con fecha de "Last statement date 7/31/2014" refleja que de la cuenta del señor Awadallah Odeh se debitó dicho cheque el 9 de julio de 2014.

7. Según establece el inciso "H" del Contrato, de haber algún incumplimiento con el mismo el arrendador podrá, previa notificación al arrendatario con no menos de 60 días, a los fines de concederle tiempo al arrendatario para subsanar el incumplimiento, dar por terminado el contrato de arredramiento y requerir la entrega de la propiedad.

8. Entre otros aspectos, el inciso "Q" establece cuál es la dirección postal del arrendatario, el señor Awadallah Odeh, para todos los fines de notificación.

9. Surge de los folios presentados como parte de la Transcripción de la Deposición tomada al señor Figueroa el 17 de octubre de 2014, en particular de la página 67, 68 y 70, que el apelante únicamente le notificó al apelante sobre el alegado incumplimiento de manera verbal y a través del encargado de la gasolinera. Expresa que no le envió notificación por correo como el inciso "Q" del Contrato.

10. Según establece el inciso "N" del Contrato, el arrendatario se obliga a obtener y mantener vigente durante el término del mismo, y con un endoso específico a favor del arrendador, las siguientes pólizas de seguro:
    a. responsabilidad pública con cubierta no menor de $1,000,000.00;
    b. daños a la propiedad con cubierta no menor de $500,00.00;
    c. siniestros por terremoto, fuego, huracán e inundación por el valor de reemplazo de las estructuras existentes o $500,000.00;
    d. contaminación ambiental con cubierta no menor de $1,000,000.00.

11. El Certificado de Póliza presentado por ambas partes y titulado "Evidence of Property Insurance" para la póliza de seguro contra daños a la propiedad, así como para siniestros por terremoto, fuego, huracán e inundación, fue emitido el 28 de mayo de 2014. Éste refleja que la cubierta es de "Building Special" por $500,000.00 y de "Earthquake" por $500,000.00 y cuenta con un endoso específico a nombre de Enrique Alejandro Figueroa. Surge claramente de dicho documento que esta cubierta tiene una fecha de efectividad del 21 de junio de 2014 al 21 de junio de 2015.

12. El Certificado de Póliza presentado por ambas partes y titulado "Certificate of Liability Insurance" para la póliza de seguro de responsabilidad pública fue emitido el 21 de agosto de 2014. Éste refleja que la cubierta es de "Commercial General Liability" $1,000,000.00. Incluye además "damage to rented premises; medical expenses; personal injury; fire damage; workers compensation and employers liability; & hired/non-own auto liability". Cuenta con un endoso específico a nombre de Enrique Alejandro Figueroa y surge claramente de dicho documento que esta cubierta tiene una fecha de efectividad del 21 de junio de 2014 al 21 de junio de 2015.

13. El Certificado de Póliza presentado por ambas partes y titulado "Certificate of Liability Insurance" para la póliza de seguro de daño ambiental fue emitido el 28 de agosto de 2014. Éste refleja que la cubierta es de "Environmental Risk" por $2,000,000.00 y cuenta con un endoso específico a nombre de Enrique Alejandro Figuera. Surge claramente de dicho documento que esta cubierta tiene una fecha de efectividad del 2 de agosto de 2014 al 2 de agosto de 2015.

De entrada queda claro que el señor Awadallah Odeh cumplió a tiempo con el canon de arrendamiento para el mes de julio de 2014. En adición, tampoco existe controversia sobre la inobservancia por parte del señor Alejandro Figueroa de cumplir con el inciso "Q" del Contrato y en efecto notificarle a la dirección postal que obra en dicho Contrato de la alegada falta de cumplimiento del mismo por parte del apelado.

Así mismo, en adición surge claramente de la prueba documental que -al momento de la presentación de la Demanda- el señor Awadallah Odeh estaba al día con todas las pólizas de seguro que especifica el inciso "N" del Contrato; incluyendo las cuantías requeridas e incluyendo el endoso específico a favor del señor Alejandro Figueroa en todas. De nuestro estudio y análisis de todos los documentos que obran en el expediente surge que todas las pólizas de seguro requeridas en el Contrato estaban al día, contaban con la cubierta mínima requerida, y contaban con el endoso a favor del apelante. Destáquese que la fecha transcendental para la vida de la póliza es su fecha de efectividad y todas, menos la cubierta de contaminación ambiental comenzaron su año de efectividad el 21 de junio de 2014; fecha previa a la presentación de la Demanda el 9 de julio de 2014. Sin embargo, nótese también que la póliza de contaminación ambiental para el año de póliza 2013-2014 tenía una cubierta con fecha de efectividad del 2 de agosto de 2013 al 2 de agosto de 2014. Por lo que al momento de la presentación de la Demanda dicha póliza estaba en vigor y luego de que expirara el 2 de agosto de 2014, ella volvió a ser efectiva hasta el 2 de agosto de 2015.

Luego de analizar los planteamientos traídos ante nuestra consideración por las partes y de un minucioso examen del expediente ante nos, concluimos que no existe controversia sobre

algún hecho material que haga improcedente, como cuestión de Derecho, dictar sentencia sumaria. Por lo tanto, cumpliendo con las lo resuelto en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, supra, y habiendo revisado *de novo* el Derecho aplicable, concluimos que el TPI los aplicó cabalmente y en efecto correctamente adjudicó la Moción de Sentencia Sumaria presentada por el señor Awadallah Odeh.

Finalmente, y en relación al segundo error señalado relacionado a la imposición de honorarios de abogado por temeridad, al revisar este tipo de señalamiento debemos tener presente que la determinación de si una parte ha actuado o no con temeridad descansa en la sana discreción del foro sentenciador. De ahí que los tribunales revisores intervendrán únicamente cuando surja de tal actuación un claro abuso de discreción. *Monteagudo Pérez v. ELA*, supra. Véase también: *Santiago v. Sup. Grande*, supra; *P.R. Oil v. Dayco,* supra. Siendo ello así, entendemos que no existen hechos o razones que nos muevan a concluir que el TPI haya abusado de su discreción al concluir que el señor Alejandro Figuera incurrió en temeridad y por lo tanto le impusieran $5,000.00 para el pago honorarios de abogado. Tampoco tenemos fundamento para concluir que en este caso el TPI haya actuado contrario a Derecho al así proceder. Por lo tanto, tampoco erró el TPI al imponer temeridad.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, los cuales hacemos formar parte de esta Sentencia, CONFIRMAMOS en todos sus extremos la Sentencia Sumaria emitida el 3 de julio de 2015, notificada el 14 del mismo mes y año.

Notifíquese a todas las partes.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones