ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-CAGUAS
PANEL II

OTIS ELEVATOR COMPANY PUERTO RICO Apelado v. TCA BUILDING CONDOMINIUM ASSOCIATION Apelante	KLAN201600498	APELACIÓN procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Caso Núm.: K AC2014-0585 (505) Sobre: Incumplimiento de contrato de seguro; daños y perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, la Juez Ortiz Flores y el Juez Ramos Torres

Fraticelli Torres, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de junio de 2016.

La parte apelante, TCA Building Condominum Association, nos solicita que revoquemos la sentencia del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan, que declaró con lugar la demanda de cobro de dinero e incumplimiento de contrato presentada en su contra por la corporación Otis Elevator Company. En síntesis, nos plantea que el Tribunal de Primera Instancia erró al no considerar su defensa de incumplimiento del contrato de servicios por parte de Otis Elevator Company y desestimar la reconvención. Además, sostiene que no procedía dictar la sentencia sumariamente porque existen controversias de hechos sustanciales que debieron dirimirse en un juicio.

Luego de evaluar los méritos de la apelación, considerar los argumentos de Otis Elevator Company, examinar y aquilatar *de novo* la prueba que obra en autos y aplicar el derecho que rige las cuestiones presentadas, resolvemos revocar la sentencia sumaria apelada.

Veamos los antecedentes fácticos y procesales del recurso que apoyan esta determinación.

I

El 20 de junio de 2014, Otis Elevator Company (Otis) presentó una demanda de cobro de dinero e incumplimiento de contrato contra el Consejo de Titulares del Condominio TCA Building Miramar (Consejo de Titulares, Condominio TCA). Entre las alegaciones, relató que el 1 de agosto de 2008 suscribió con el Consejo de Titulares un contrato para rendir servicios de mantenimiento a los ascensores del Condominio TCA, a cambio de un pago mensual de $427.00. También alegó que el término original del contrato comenzó el 1 de agosto de 2008, para vencer el 31 de julio de 2013, pero se renovó automáticamente por cinco años adicionales.

Otis aseguró que proveyó servicios de mantenimiento a los ascensores del Condominio TCA hasta el 20 de septiembre de 2013, fecha en la que el Consejo de Titulares le envió una carta para dar por terminado el contrato. También alegó que el Consejo le adeudaba las facturas de agosto y septiembre de 2013. Por último, adujo que la falta de pago es un incumplimiento material del contrato, por lo que procedía ordenarle al Consejo de Titulares que pagara las sumas vencidas, más las que se devengarían hasta que concluyera el contrato al terminar el lustro pactado, para un total de $29,797.19.

El 29 de julio de 2014, el Consejo de Titulares contestó la demanda y presentó una reconvención en la que alegó que Otis incumplió el contrato en varias ocasiones, lo que justificaba su resolución, por lo que estaba impedida de cobrar cualquier suma por concepto de servicios de mantenimiento. Específicamente, adujo que Otis incumplió con su obligación de dar mantenimiento adecuado al ascensor del condominio, por lo que los titulares estuvieron impedidos de utilizarlo por un periodo prolongado de tiempo. Por tal razón, reclamó la suma de $75,000.00 como indemnización por los alegados daños causados por el alegado incumplimiento de Otis al contrato de servicio.

Posteriormente, Otis presentó ante el tribunal *a quo* una solicitud de sentencia sumaria en la que expuso que no había controversia de hechos materiales y que procedía conceder la demanda y desestimar la reconvención. En efecto, el 10 de marzo de 2016 el Tribunal de Primera Instancia dictó la sentencia sumaria en la que acogió la demanda de Otis y desestimó con perjuicio la reconvención del Consejo de Titulares.

Inconforme con la disposición sumaria del litigio, el Consejo de Titulares apeló de la sentencia ante este foro intermedio y le imputa al Tribunal de Primera Instancia la comisión de cuatro errores: (1) al imponer "la drástica sanción de eliminar las alegaciones contenidas en la reconvención [por] incumplimiento de contrato"; (2) al conceder "la solicitud de sentencia sumaria [aunque] la demandante apelada no estableció mediante hechos materiales que no había controversia alguna sobre la fecha en que comenzó el contrato"; (3) ni "estableció mediante su solicitud de sentencia sumaria que no procedía el incumplimiento de contrato alegado en la reconvención y los daños reclamados"; (4) "al determinar que el contrato no es de adhesión porque no hubo evidencia de ello y sus términos son claros".

Otis presentó su oposición a la apelación y sostiene básicamente que procede disponer del pleito mediante sentencia sumaria porque no hay controversia sobre el hecho esencial de que existe un contrato de servicio que no fue resuelto oportunamente, según los propios términos del contrato. Trabada así la controversia, analicemos, en primer lugar, cuál es el derecho aplicable a las cuestiones jurídicas planteadas en la demanda y la reconvención, para poder determinar, en segundo lugar, si los hechos incontrovertidos que surgen de la prueba presentada permiten resolverlas sumariamente a favor de Otis. También debemos considerar si se sostiene la desestimación de la reconvención del Condominio TCA.

II

En los primeros tres errores, el Consejo de Titulares plantea que el Tribunal de Primera Instancia no debió dictar sentencia sumaria debido a

que Otis no estableció la ausencia de hechos sustanciales en controversia, ni demostró la improcedencia de las alegaciones de incumplimiento de contrato contenidas en la reconvención.

Para atender estos señalamientos, es necesario referirnos a las normas jurídicas que gobiernan la relación contractual existente entre las partes, con el fin de determinar qué hechos relevantes a esas relaciones no estaban en controversia y permitían resolver la reclamación de Otis sumariamente. Luego, examinaremos las determinaciones de hechos que formuló el Tribunal de Primera Instancia, a fin de establecer si se ajustan a la prueba presentada, pues este foro tiene que examinar *de novo* esa prueba, emitir sus propias determinaciones de hechos incontrovertidos y controvertidos al disponer de la apelación de una sentencia sumaria.

- A -

Tanto en la reconvención como en la oposición a la solicitud de sentencia sumaria, el Consejo de Titulares expuso que en varias ocasiones Otis incumplió el contrato de servicios, lo que privó a los inquilinos del uso del ascensor. Por ende, es su postura que el contrato se resolvió automáticamente cuando Otis incumplió la obligación principal, por lo que no estaban llamados a pagar las cantidades reclamadas por ella. Es decir, lo que el Consejo plantea es que se activó en esta relación contractual la cláusula de **resolución implícita** en todo contrato bilateral.

La figura de la resolución implícita, también conocida como condición resolutoria tácita o sobreentendida, quedó adoptada en nuestro ordenamiento en el Artículo 1077 del Código Civil, que reconoce el derecho de los contratantes a resolver las obligaciones recíprocas cuando uno de ellos incumple la obligación principal según pactada.

> La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.
>
> El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.
>
> El tribunal decretará la resolución que se reclame, a no haber causas justificadas que le autoricen para señalar plazo.

> Esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes, con arreglo a los artículos 1247 y 1250 y las disposiciones de la ley hipotecaria.

Cód. Civil P.R., Art. 1077, 31 L.P.R.A. sec. 3052.

De acuerdo con la norma, ante el incumplimiento, la parte perjudicada puede escoger, alternativa o subsidiariamente, entre exigir el cumplimiento específico o la resolución del contrato y, en ambos casos, con abono de intereses. Dispone, además, que el tribunal decretará la resolución, cuyo alcance de tal decreto veremos luego. José Ramón Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones* 72-73 (2da ed., Programa Educación Jurídica Continua, U.I.P.R. 1997).

Cabe puntualizar que, "[p]ara que existan obligaciones propiamente bilaterales es necesario, no solo que existan prestaciones a cargo de cada una de ellas, sino que entre ambas exista mutua condicionalidad, por haber sido querida cada una como equivalente de la otra". José Puig Brutau, I-II *Fundamentos de Derecho Civil, Derecho General de las Obligaciones* 24 (4a ed. revisada, Bosch 1988). Así, la principal característica de las obligaciones sujetas a las sanciones del Artículo 1077 es la interdependencia de las prestaciones, por lo que suponen también el cumplimiento simultáneo.

En referencia al Artículo 1124 del Código Civil español, análogo a nuestro Artículo 1077, Puig Brutau enumera los requisitos de esta disposición. A saber, que: (1) aplica a obligaciones principales, recíprocas, exigibles y de cumplimiento simultáneo; (2) la parte que ejercita el derecho de resolución debe haber cumplido su obligación; (3) puede exigirse, indistintamente, en el caso de voluntad deliberada del obligado o por imposibilidad sobrevenida; (4) es una norma general, por lo que no aplica (o es supletoria) ante la existencia de disposiciones especiales; (5) se ejercita judicialmente; y (6) prescribe a los quince años. Puig Brutau, *supra*, págs. 118-137. Con igual alcance, el profesor Vélez Torres describe claramente la doctrina legal sentada en Puerto Rico sobre los efectos de esta figura:

> En Puerto Rico, el caso *Federal Land Bank v. Echeandía* [48 D.P.R. 320, 323 (1935),] resuelve, a partir de una sentencia española, S. de 19 de junio de 1913, que, supuesto el incumplimiento de un contrato, se puede dar por rescindido de manera implícita o tácita... **sin necesidad de declaración alguna previa de los tribunales**. Expresa el Tribunal, refiriéndose al alcance del artículo 1077, no dice ese precepto que el que tiene el derecho a rescindir el contrato tenga que acudir necesariamente a los tribunales para ese fin. Lo que se considera es que el tribunal decretará la resolución que se reclame, pero no que necesariamente haya que acudirse a él para obtener una declaración de rescisión.[1]

Vélez Torres, *supra*, págs. 73-74. Énfasis nuestro.

Más tarde, en *Flores v. Municipio de Caguas*, 114 D.P.R. 521, 529 (1983), el Alto Foro aclaró que "[e]sta condición opera *ex proprio vigore*, aunque no es infrecuente encontrarla incluida en un contrato". Asimismo, en *Constructora Bauzá, Inc. v. García López*, 129 D.P.R. 579, 593-594 (1991), el Alto Foro reiteró que la condición resolutoria tácita, opera *ex proprio vigore* y explicó lo que esto implica: si uno de los contratantes incumple, el otro puede dar por resuelto el contrato sin una declaración previa del tribunal. Además, en la alternativa, puede pedir el cumplimiento específico y, en cualquier caso, los daños que le produzca el incumplimiento.

La resolución por vía del Artículo 1077 puede darse en todo tipo de contrato bilateral, salvo que en los de tracto sucesivo, por el modo en que se da el cumplimiento, "las prestaciones recíprocas anteriores a la resolución se declaran compensadas". Vélez Torres, *supra*, pág. 72. Así quedó establecido en el caso de *Campos del Toro v. Tribunal Superior*, 75 D.P.R. 370, 381 (1953). El Tribunal así se expresó sobre este tipo de obligación:

> En términos generales, la resolución de un contrato tiene un efecto retroactivo, pero ello no es así cuando el contrato envuelto es de tracto sucesivo, esto es, cuando la prestación ha de ser realizada en una serie de actos y no en un solo acto. [...] El arrendamiento es un contrato sucesivo ya que la obligación que incumbe al arrendador, o sea, proporcionar al arrendatario el uso y el disfrute de la cosa, se cumple de modo continuado, sirviendo de causa a la obligación del arrendatario, de pagar el precio del alquiler, siendo tales pagos continuos y sucesivos y siendo exigible el precio del arrendamiento en proporción al disfrute procurado... [...] Una sentencia resolutoria no debe afectar retroactivamente distintos hechos o actos ya consumados, tratándose de contratos, como el

[1] Advertimos que las sentencias del Tribunal Supremo de Puerto Rico tiende a confundir o utilizar los términos *rescisión* y *resolución* como sinónimos.

> de arrendamiento, que se refieren a actos y cumplimientos continuos, repetidos y sucesivos. Estos actos sucesivos deben seguir teniendo efectividad jurídica, dentro del término de vigencia del contrato, hasta tanto se dicte sentencia firme resolviendo el contrato.

Claro, en el caso en que se haya pactado la resolución unilateral a base de la libertad contractual que reconoce el Artículo 1207, 31 L.P.R.A. sec. 3372, el profesor Vélez Torres afirma que la "resolución se produce automáticamente, sin que sea necesario apelar al 1077". Vélez Torres, *supra*, pág. 75. Es decir, puede ejercitarse extrajudicialmente. Al respecto, Puig Brutau explica que cuando la oposición de la otra parte obligue a instar un juicio ordinario, "la pretensión no consistirá en que se declare la resolución, sino en que se declare que la resolución practicada mediante la manifestación de la voluntad está bien hecha. […] La sentencia, en fin, será propiamente declarativa, pero no constitutiva, siquiera el órgano judicial tomará como presupuestos procesales de su decisión los mismos que sirvieron al instante de antecedentes a su manifestación de voluntad". Puig Brutau, *supra*, pág. 132. (Énfasis nuestro). Vimos que así lo resolvió el Tribunal Supremo de Puerto Rico en *Federal Land Bank v. Echeandía*, 48 D.P.R., en la pág. 323.

La relación bilateral y sinalagmática genera incluso, ante una demanda de incumplimiento por alguno de los contratantes, la defensa conocida como "excepción de contrato no cumplido" o *exceptio non adimpleti contractus* por parte del contratante demandado. Esta defensa está fundamentada precisamente en la simultaneidad y reciprocidad de la obligación, pues ninguna parte puede exigir el cumplimiento de una obligación contractual sin antes cumplir o intentar cumplir su propia obligación. Véase *Martínez v. Colón Franco*, 125 D.P.R. 15, 33 (1989); *Del Toro v. Blasini*, 96 D.P.R. 676, 683 (1968).

Aclaramos, sin embargo, que de ordinario, contrario al presupuesto de la resolución contractual definitiva que autoriza el Artículo 1077, la defensa de contrato no cumplido presupone que el demandado está en condiciones de continuar en la relación, si el demandante cumple su obligación. Ello no le quita, sin embargo, valor a la defensa como antídoto

contra el reclamo unilateral de cumplimiento o daños, si el contratante demandante no ha cumplido su propia obligación.

Por otro lado, tal y como argumenta el Consejo de Titulares, el principal efecto de la mencionada interdependencia contractual es la mora automática, reconocida en el Artículo 1053 de nuestro Código Civil, que dispone que "[e]n las obligaciones recíprocas ninguno de los obligados incurre en mora si el otro no cumple o no se allana a cumplir debidamente lo que le incumbe. Desde que uno de los obligados cumple su obligación, empieza la mora para el otro". 31 L.P.R.A. sec. 3017.

- B -

Por el contrato de "arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra, o a prestar a la otra un servicio por precio cierto". Cód. Civil, Art. 1434, 31 L.P.R.A. sec. 4013. En lo que a este tipo contractual respecta, la doctrina lo califica como un contrato consensual, bilateral y sinalagmático en el que el contratista asume la obligación de hacer determinada actividad en provecho de quien arrienda su talento, labor o destreza. El objeto del contrato de servicios es precisamente "la prestación de los servicios en sí mismos" o la actividad acordada, no el resultado, característica que lo distingue del contrato de obras que se regula por las mismas disposiciones ya citadas. Esta distinción es importante porque a cada modalidad del contrato de arrendamiento de obras o de servicios le aplican distintos preceptos. Manuel Albaladejo, II-II *Derecho Civil: Derecho de Obligaciones* 299-300 (8va ed., Bosch 1989). Véase, además, a *Ramírez, Segal & Látimer v. Rojo Rigual*, 123 D.P.R. 161, 173 (1989), que cita con aprobación a J. Puig Brutau, II-II *Fundamentos del Derecho Civil* 434-436 (2da ed. rev., Bosch).

En síntesis, el contrato de servicios es consensual, pues se perfecciona con el mero consentimiento; bilateral, porque coexisten obligaciones recíprocas; y, a título oneroso, dada la intervención de un precio. *Mattei v. Vélez & Asoc*., 145 D.P.R. 508, 517 (1998); y *Morales v.*

Alvarez, 63 D.P.R. 208 (1944). Véase, además, a L. Diez-Picazo & A. Gullón, II *Sistema de Derecho Civil* 462 (3ra ed. 1982). Incluso, se ha destacado su carácter conmutativo, "puesto que la retribución se da precisamente por la actividad desplegada, actuando una como causa recíproca de la otra... [y por último también] es, por esencia, de duración temporal." *Ramírez, Segal & Látimer v. Rojo Rigual*, 123 D.P.R., a las págs. 172-173, que acoge las palabras de F. Puig Peña, IV *Compendio de Derecho Civil Español* 140 (3ra ed., Ed. Pirámide S.A.), y M. Albaladejo, II *Curso de Derecho Civil Español* § 110 (Ed. Bosch 1977).

Por otro lado, sabemos que las partes contratantes "pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público". Artículo 1207 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3372. Estas normas reconocen el doble postulado de la teoría general de la contratación que impera en Puerto Rico: de un lado la libertad de contratación, de otro, la total autonomía de la voluntad de los contratantes que han escogido obligarse mutuamente para determinar el contenido de dicha relación jurídica.

Es decir, una vez los contratantes eligen contratar entre sí, pueden pautar el contenido y el alcance normativo de su relación jurídica, sin otra intromisión del Estado que la impuesta por los parámetros que impongan la ley, la moral social y el orden público. Una extensa jurisprudencia reitera la vigencia de estos principios esenciales. Véanse, *Flores v. Municipio de Caguas*, 114 D.P.R. 521, 529 (1983); *Umpierre v. Torres Díaz*, 114 D.P.R. 449, 459 (1983); *Tastee Freez v. Negdo. Seg. Empleo*, 108 D.P.R. 495, 501 (1979); *Hernández v. Méndez & Assoc. Dev. Corp.*, 105 D.P.R. 149, 153 (1976); *Castell Enterprises v. Registrador de la Propiedad*, 87 D.P.R. 775, 781 (1963).

En lo referente a la interpretación de los contratos y de conformidad con el Artículo 1233 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3471, "[s]i los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la

intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas." No obstante, si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esta última. Para determinar cuál fue la intención de los contratantes, el Artículo 1234 del mismo código dispone que "deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores del contrato" 31 L.P.R.A. sec. 3472. Además, el Tribunal Supremo ha expresado que también se tomará en consideración los actos anteriores a la contratación "así como todas aquellas circunstancias que puedan indicar la voluntad de las partes". *Suárez Figueroa v. Sabanera Real, Inc.*, 173 D.P.R. 694, 711 (2008).

En ese ejercicio exegético, la categoría de contrato de adhesión cobra un destaque particular. Aunque el contrato de adhesión es válido, porque "adherirse es consentir", la realidad es que se requiere del intérprete un cuidado especial en lo que toca a las cláusulas oscuras de este tipo de acuerdo. El texto del Artículo 1240 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3478, claramente pauta que "[l]a interpretación de las cláusulas de un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiese ocasionado la obscuridad". En caso de un contrato de adhesión, la parte que fuera responsable de su redacción, sin que la otra parte participara de su negociación ni composición final, debe correr con el efecto de esa oscuridad. Se protege así la buena fe en la contratación sin disminuir el peso del principio *pacta sunt servanda*. Cód. Civil P.R., Art. 1210, ya citado. Esta norma fue sentada por el Tribunal Supremo de Puerto Rico desde *Torres v. Puerto Rico Racing Corp.*, 40 D.P.R. 441, 444 (1930), y reiterada en *CRUV v. Peña Ubiles*, 95 D.P.R. 311, 314 (1967):

> Cuando se trata de la interpretación de un contrato basta que conste en la prueba la presentación de dicho contrato o que se haga referencia al mismo al estudiar alguna cuestión de derecho relacionada con dicho contrato. Si bien la adhesión no es por sí una declaración de nulidad, es, por lo menos, una norma de interpretación de contrato que por la reducción a un mínimo de la bilateralidad, nos obliga a restablecer el ánimo consensual a través de una interpretación del texto menos favorable a la parte que estuvo en posición de imponer la mayor cantidad de condiciones onerosas que demuestra el contrato.

Claro, "si bien la regla de interpretación de los contratos de adhesión favorece al contratante que no tomó parte en la redacción del contrato, ello no significa que en todo contrato que se considere de adhesión necesariamente haya que resolver en contra de quien redactó en forma obscura; ello no equivale a tener que resolver en forma irrazonable." José R. Vélez Torres, *Contratos* 97 (Rev. Jur. U.I.P.R. 1990), al citar con aprobación a *R.C. Leasing Corp. v. Williams Int. Ltd.,* 103 D.P.R. 163, 167 (1974).

Cabe destacar, además, que las cláusulas de un contrato deben interpretarse de manera integrada y no aisladamente, por lo que debe buscarse su verdadero sentido en la relación de unas cláusulas con las otras del mismo instrumento. La interpretación final debe ser cónsona con el principio de la buena fe y no llevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos para alguna de las partes. *Guadalupe Solis v. González Durieux*, 172 D.P.R. 676, 685 (2007).

Al interpretar el contrato existente entre Otis y el Condominio TCA, el Tribunal de Primera Instancia tenía que aplicar la normativa atinente a la interpretación de contratos que impera en nuestra jurisdicción, particularmente si adjudicaba las reclamaciones sumariamente.

- C -

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32 L.P.R.A., Ap. V, R. 36. El propósito principal de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que puede prescindirse del juicio plenario. *Meléndez v. M. Cuebas*, res. el 21 de mayo de 2015, 193 D.P.R. ___ (2015), 2015 TSPR 70, en las págs. 8-9[2];

[2] La Regla 36 de Procedimiento Civil también exige unos requisitos de forma que debe cumplir la parte promovente de la moción de sentencia sumaria, así como la parte que se opone a esta. Si el promovente de la moción no cumple con los requisitos de forma, el tribunal no estará obligado a considerar su solicitud. Por el contrario, en el caso de que quien incumpla con los requisitos de forma sea la parte opositora, el tribunal podrá dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente, si así procediera en Derecho. *S.L.G. Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R., en las págs. 432-433, citado en *Meléndez v. M. Cuebas*, 2015 TSPR 70, en las págs. 11-12.

S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo, 189 D.P.R. 414, 430 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R. 200, 213-214 (2010); *Vera Morales v. Bravo Colón*, 161 D.P.R. 308, 331-332 (2004); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.,* 136 D.P.R. 881, 911 (1994).

El promovente debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.1. "Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable". J. A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo III, 1041 (Pubs. J.T.S. 2011). La controversia sobre los hechos esenciales que genera el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. Es decir, tiene que ser de naturaleza tal que "permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes". *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R., en las págs. 213-214, seguido en *Meléndez v. M. Cuebas*, 2015 TSPR 70, en las págs. 9-10.

Procede que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición toda la prueba necesaria para resolver la controversia que tiene ante su consideración. Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. Debe tratarse de una duda que permita concluir que existe una verdadera y sustancial controversia sobre hechos relevantes y pertinentes. *Meléndez v. M. Cuebas*, 2015 TSPR 70, en la pág. 10; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. en la pág. 848; *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R., en la pág. 213-214; *E.L.A. v. Cole*, 164 D.P.R. 608, 625 (2005).

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvirtió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, 135 D.P.R. 716, 727 (1994); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.,* 136 D.P.R. en las págs. 913-914. Es por ello, que la doctrina establece que el promovente tiene que establecer su derecho con claridad. *Meléndez v. M. Cuebas*, 2015 TSPR 70, en la pág. 10.

De existir dudas sobre la existencia de una controversia de hechos, estas deben resolverse en contra del promovente ya que este mecanismo procesal no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599, 610 (2000); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 D.P.R. 272, 279-280 (1990); *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R. 714, 720 (1986).

La parte promovida por una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar meramente en las afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. Por el contrario, está obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo hizo la parte promovente. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(c); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R., en la pág. 848. Además, la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. Esto es, no debe cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R., en la pág. 721; *Luán Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 D.P.R. 652, 665 (2000); *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 D.P.R. 563, 576 (1997); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R., en la pág. 215. Además, debe tenerse presente que las declaraciones juradas que no contengan hechos específicos que las

apoyen no tienen valor probatorio para demostrar lo que en ellas se concluye. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 D.P.R. en la pág. 216.

En todo caso, la doctrina establece que los documentos que acompañan la moción de sentencia sumaria deben verse en la forma más favorable a la parte que se opone a la moción, concediéndole el beneficio de toda inferencia que razonablemente pueda derivarse de ellos. *Corp. Presiding Bishop. v. Purcell*, 117 D.P.R., en la pág. 720. Incluso, el Tribunal Supremo ha establecido que el mero hecho de que la parte promovida no presente evidencia que contradiga la presentada por la parte promovente, no implica necesariamente que proceda la sentencia sumaria. *Vera Morales v. Bravo Colón*, 161 D.P.R., en las págs. 331-332; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. en las págs. 912-913.

En fin, el tribunal dictará sentencia sumariamente si de los documentos presentados se demuestra que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho procede la petición del promovente. Del mismo modo, el tribunal puede dictar sentencia sumaria de naturaleza interlocutoria para resolver cualquier controversia que existe entre las partes y que sea separable de las controversias restantes. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(e).

Recientemente, el Tribunal Supremo estableció el estándar de revisión que debe utilizar este foro apelativo intermedio al revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. Como foro apelativo, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde únicamente al foro de primera instancia en el ejercicio de su sana discreción. *Vera v. Dr. Bravo*,

161 D.P.R., en la pág. 334. Como indicamos, la revisión de este Tribunal es una *de novo*, en la que debemos examinar el expediente de la manera más favorable a la parte opositora a la moción de sentencia sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas*, 2015 TSPR 70, en la pág. 20.

En nuestra revisión, también debemos cotejar que tanto la solicitud de sentencia sumaria como la oposición presentada cumplen con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, ya citada. Además, debemos enumerar los hechos que consideramos están en controversia y aquellos que están incontrovertidos. Finalmente, debemos revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Meléndez v. M. Cuebas*, 2015 TSPR 70, en la pág. 21.

III

En la sentencia apelada, el Tribunal de Primera Instancia concluyó que no existía controversia de hechos materiales, por lo que procedía disponer del caso de forma sumaria. Al así resolver, formuló los siguientes hechos:

1. Para todo momento pertinente a esta controversia, Irving Bassin ha sido Presidente de la Junta de Directores de TCA.
2. El 1 de agosto de 2008, Otis y TCA suscribieron un contrato de servicios de mantenimiento para un ascensor localizado en TCA Building en San Juan, Puerto Rico (“el contrato”).
3. En virtud del contrato, Otis brindaría mantenimiento al ascensor de dicho edificio a cambio de un pago mensual de $427.00, el cual sería ajustado anualmente por Otis.
4. El contrato entró en vigor el 1 de agosto de 2008 y su fecha original de vencimiento era el 31 de julio de 2013, pues tenía una duración de cinco años.
5. El contrato dispone que, de no cancelarse el mismo por escrito al menos 90, pero no más de 120 días antes de la fecha de terminación original, se renovaría automáticamente por cinco años adicionales.
6. El contrato dispone que la falta de pago es un incumplimiento material del mismo, que le concede a Otis el derecho a declarar vencidas y pagaderas todas las sumas adeudadas, y aquellas que se devengarían hasta que concluyera el término del contrato. El contrato también dispone que si TCA no pagaba las cantidades adeudadas por más de 60 días, Otis sería relevado de sus obligaciones bajo el contrato.
7. El contrato dispone que en caso de que haya un balance sin pagar por más de 30 días, este acumulará un interés de 1.5% mensual o el máximo permitido por ley, lo que sea mayor. Además, dispone que TCA satisfacerá [sic] los honorarios de abogado incurridos por Otis por cualquier reclamación por falta de pago.

8. El 20 de agosto de 2013, Otis envió a TCA la factura número TPR05323913 por la suma de $495.01 por concepto de servicios de mantenimiento de acuerdo al contrato.

9. TCA no ha pagado a Otis la factura número TPR05323913.

10. El 20 de septiembre de 2013, Otis envió a TCA la factura número TPR05323A13 por la suma de $495.01 por concepto de servicios de mantenimiento de acuerdo al contrato.

11. TCA no ha pagado a Otis la factura número TPR05323A13.

12. El 20 de septiembre de 2013, TCA envió una carta a Otis notificándole que el contrato de mantenimiento no sería renovado y, en efecto, cancelándolo.

13. Previo a la carta del 20 de septiembre de 2013, TCA no envió notificación escrita alguna a Otis sobre su intención de cancelar el contrato.

14. Otis dio mantenimiento periódico al elevador TCA desde el comienzo del contrato hasta luego de que TCA cancelara el mismo.

15. El contrato dispone que Otis no será responsable de pérdida, daño, o retraso debido a causas más allá de su control razonable.

16. El contrato dispone que Otis no será responsable por daños indirectos, especiales o consecuentes, incluyendo, entre otros, pérdida de uso de equipo o propiedad.

A base de tales determinaciones de hechos, el foro primario concluyó que no existía controversia en cuanto al hecho de que Otis y el Consejo de Titulares establecieron un contrato vigente a partir del 1 de agosto de 2008 y que el primer término del mismo venció el 31 de agosto del 31 de julio de 2013. Por ende, estimó que la cancelación cursada el 20 de septiembre de 2013 fue inoficiosa, ya que el contrato se renovó automáticamente el 1 de agosto de 2013. Partiendo de tales premisas, también concluyó Otis procedió conforme a los parámetros del contrato al activar la cláusula penal y declarar vencidas todas las sumas a recibirse hasta el vencimiento del contrato, es decir, hasta el 31 de julio de 2018. Para ello, enfatizó que el Consejo no presentó evidencia alguna que permita concluir que el contrato es de adhesión y que en esos casos, no cabe desviarse de la letra del documento.

Por último, el foro *a quo* pronunció que los daños que el Consejo reclamó en la reconvención están expresamente excluidos del contrato. Entre estos, mencionó los daños indirectos, especiales o consecuentes y la pérdida de ingresos, de rentas, de equipo y de propiedad. Así, acogió la demanda de Otis y ordenó al Consejo de Titulares a pagar $990.2 por concepto de facturas no pagadas; $452.93, más intereses sobre dichas

facturas; $29,797.19 por concepto de dalos líquidos pactados en el contrato y $7,500 por concepto de costas, gastos y honorarios de bogado pactados en el contrato, para un total de $38,287.21.

Este foro apelativo ha evaluado la prueba que tuvo disponible el Tribunal de Primera Instancia y nuestra evaluación, de esa misma prueba, no avala este resultado. Veamos por qué.

De los documentos que acompañan la apelación surge que el Consejo de Titulares pudo probar un patrón de incumplimiento de parte Otis que podía justificar la resolución del contrato o, al menos, la negativa a pagar por un servicio que no recibía a su entera satisfacción, esto es, activar la cláusula de contrato no cumplido.

Por ejemplo, desde junio de 2006 el Consejo de Titulares le comunicó a Otis que proveyera los servicios de mantenimiento necesarios para corregir ciertas deficiencias de las que advinieron en conocimiento luego de que el ascensor fuera sometido a inspección. Específicamente, en la carta del 27 de junio de 2006, marcada como Exhibit V, expusieron que, a pesar de múltiples comunicaciones vía telefónica y vía fax a tales fines, Otis no había provisto el servicio de mantenimiento requerido. También surge de los documentos ante nuestra consideración que el 24 de abril de 2007 el Consejo de Titulares cursó una carta que lee como sigue:

> Esta es la **quinta ocasión** por escrito en que le notificamos que el elevador de nuestro edificio **no pasó de forma óptima su inspección**.
>
> En cuatro ocasiones anteriores le hemos escrito que nos urge que corrijan las deficiencias encontradas por el Inspector Malagón […].[3]

Posteriormente, en marzo de 2010, a través del administrador, el Consejo envió una carta a Otis en la que reiteró su inconformidad por la alegada indiferencia de esa corporación en cuanto a la necesidad de los servicios de mantenimiento necesarios para cumplir con las

[3] Apelación, Exhibit VI, pág. 96.

inspecciones.[4] En diciembre de 2010 el Consejo le comunicó a Otis que daba por terminado el contrato debido a la insatisfacción con su servicio. En esa ocasión, también alegó que, debido a las deficiencias en el mantenimiento, el ascensor estuvo fuera de uso durante la mayor parte del año.[5]

De todas esas comunicaciones se desprende que, contrario a lo resuelto por el Tribunal, el Consejo demostró, por lo menos, que existe controversia sustancial sobre si hubo o no incumplimiento de la obligación principal que es objeto del contrato de servicios suscrito con Otis, a los efectos de ejercer la facultad resolutoria tácita de ese contrato. Como vimos, el ejercicio de esa facultad no requiere intervención judicial. La intervención judicial posterior, de proceder la resolución del contrato al amparo del Artículo 1077 del Código Civil, lo que hace es declarar que procedía tal curso de acción, con las consecuencias personales y económicas que procedan.

Nótese que la doctrina destaca la proyección fiduciaria del contrato de servicios, pues quien contrata un servicio debe estar satisfecho con el resultado que espera, sobre todo, si se basa en la competencia y pericia del contratado. La confianza depositada por el receptor del servicio en esa competencia y ejecución, de ordinario, es la base de la extensión y renovación del acuerdo. Si desaparece esa satisfacción, por causa del incumplimiento total o defectuoso por parte del arrendatario del servicio, hay causa para la resolución del contrato. Lo que importa en estos casos es que el servicio recibido sea remunerado, según pactado, como lo dicta la buena fe. Pero no puede este tipo de contrato imponerse contra la voluntad del receptor del servicio que es el que paga por él.

Precisamente, de las cartas a las que aludimos surge que el Consejo de Titulares había expresado insatisfacción con el servicio desde antes de la fecha de vencimiento del contrato original y que lo declaró vencido, por entender que Otis había incumplido con las obligaciones que

[4] Apelación, Exhibit VII, pág. 97.

[5] Apelación, Exhibit VII, pág. 99.

contrató. De hecho, se alega por el Consejo que las reparaciones que Otis realizaba eran tan inadecuadas que el ascensor intervenido no pasaba la inspección oficial. Ante esa prueba, Otis solo presentó el contrato para imponer su extensión irrevocable por cinco años y la ausencia de acción afirmativa para cancelar el contrato antes de su vencimiento de parte del Consejo.

Si el Tribunal de Primera Instancia obvió la consideración de esa evidencia al emitir su dictamen sumario, estamos frente a un posible abuso de discreción, pues, sin prejuzgar la cuestión, esas cartas aparentan ser prueba del incumplimiento e impericia de Otis. De serlo, podrían ser piezas importantes para probar que la resolución del contrato por parte del Consejo estuvo justificada. Esa sola cuestión en controversia impedía la disposición sumaria de la reconvención. De hecho, la reconvención desestimada proclamaba el ejercicio de la facultad resolutoria por parte del Consejo, lo que hubiera dado al traste con la demanda en este caso.

Si no les damos esa oportunidad a ambas partes, la sentencia sumaria tendría que emitirse a favor del Consejo, porque este presentó prueba de unas reclamaciones esenciales para probar la reconvención. Para permitir a Otis reaccionar a esa alegación medular, que no fue atendida en la sentencia apelada, es necesaria la celebración de un juicio en sus méritos.[6]

En el ejercicio de nuestra función revisora *de novo*, admitimos como ciertas las determinaciones de hechos que formuló el Tribunal de Primera Instancia, salvo las identificadas con los números 17 a 19. Constituyen estas tres determinaciones cuestiones mixtas de hecho y de derecho que deberán ventilarse en el juicio. En su análisis, debe el Tribunal de Primera Instancia utilizar las normas reseñadas sobre el modo de interpretar un contrato cuyas cláusulas no sean claras o sobre las

---

[6] Aunque la parte apelante alega en el cuarto error que el Tribunal incidió al no determinar que el contrato es de adhesión, ya que revocamos la sentencia sumaria y ordenamos un juicio plenario, es innecesario entrar a discutir este asunto.

cuales las partes tienen diversas concepciones de su alcance y contenido.

17. Otis dio mantenimiento periódico al elevador TCA desde el comienzo del contrato hasta luego de que TCA cancelara el mismo.
18. El contrato dispone que Otis no será responsable de pérdida, daño, o retraso debido a causas más allá de su control razonable.
19. El contrato dispone que Otis no será responsable por daños indirectos, especiales o consecuentes, incluyendo, entre otros, pérdida de uso de equipo o propiedad.

También hay dos cuestiones fácticas que ameritan la celebración del juicio: (1) si hubo incumplimiento del contrato de parte de Otis, a juzgar por las cartas presentadas en evidencia por el Consejo; (2) si el incumplimiento alegado por el Consejo recae sobre las obligaciones principales del contrato, en cuyo caso, procedería declarar la resolución del acuerdo.

En virtud de lo expuesto, resolvemos que existen controversias de hechos esenciales para resolver las dos reclamaciones del pleito. No podía el Tribunal de Primera Instancia disponer sumariamente de tales reclamaciones y menos privar a la parte apelante de su día en corte.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la sentencia sumaria apelada. Se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos de manera consistente con los pronunciamientos hechos en esta sentencia.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones