

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL V

PRECISION ELEVATOR
SYSTEM & SERVICES,
CO., INC.

Recurridos

v.

CONSEJO DE
TITULARES DE
CONDOMINIO CRISTAL
HOUSE, T/C/C
ASOCIACIÓN DE
CONDOMINES

Peticionarios

KLCE201501767

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

Caso Núm.
K AC2015-0497

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato y Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Varona Méndez, la Jueza Cintrón Cintrón y la Jueza Rivera Marchand

Varona Méndez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 9 de febrero de 2016.

El Consejo de Titulares del Condominio Crystal House (Consejo de Titulares, peticionario) comparece ante nosotros mediante el presente recurso de *certiorari* y nos solicita que revisemos la resolución emitida el 11 de septiembre de 2015 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan. Mediante el referido dictamen el foro primario denegó la solicitud de sentencia sumaria presentada por el peticionario.

Por los fundamentos que discutiremos, expedimos el auto de *certiorari* solicitado y se devuelve el caso al foro primario.

I.

El 26 de diciembre de 2006, Precision Elevator System & Services, Co., Inc. (recurrida) y el Consejo de Titulares suscribieron un *Contrato de Servicio para Ascensores* (Contrato) en el cual, entre otras cosas, acordaron lo siguiente:

La compensación anual del CLIENTE al CONTRATISTA será: \$9,000.00 Dólares anuales los que se dividirán en doce (12) pagos de \$825.00 a conveniencia del CLIENTE. Los pagos se realizarán el día primero de cada mes por adelantado. Las cuentas atrasadas incurrirán en recargo de

1.5% de la cantidad adeudada o \$5.00 por unidad por mes el que sea mayor. EL CLIENTE podrá deducir 3% del pago anual si paga la anualidad completa por anticipado y el 1% si realiza los pagos a través de debido directo.

Este acuerdo será válido por un período de 5 años comenzando el: 1 de diciembre de 2006. Para garantizar la continuidad del servicio, este contrato se renovará por el mismo período de tiempo original a menos que una de las partes notifique a la otra parte con noventa (90) días de anticipación antes de la fecha de vencimiento su intención de no renovarlo. Esta notificación deberá hacerse por correo certificado con acuse de recibo.

.....

Este contrato solo podrá ser cancelado por cualquiera de las partes por INCUMPLIMIENTO.¹

Así las cosas, la Junta de Directores del Condominio Crystal House (Junta de Directores) le comunicó a la recurrida el 27 de febrero de 2015, que a partir del día siguiente daría por terminado el Contrato.² Ante ello, el 3 de marzo de 2015, la recurrida le informó a la Presidenta de la Junta de Directores que el contrato no se podía cancelar inmediatamente, debido a que el 1ro de diciembre de 2011 se había auto-renovado, quedando vigente el mismo hasta el 30 de noviembre de 2017.³

En vista de que las partes no pudieron llegar a un acuerdo, la recurrida presentó una demanda sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios contra el Consejo de Titulares. Así pues, el Consejo de Titulares presentó el 15 de julio de 2015 una *Solicitud de sentencia sumaria* en la sostuvo que procedía desestimar la demanda presentada en su contra debido a que la cláusula de renovación automática del Contrato era contraria a la Ley de Condominios y al ordenamiento de propiedad horizontal vigente. El 28 de julio de 2015 la recurrida se opuso a la moción de sentencia sumaria del Consejo de Titulares.

Tras evaluar los planteamientos de las partes, el foro primario denegó la solicitud de sentencia sumaria mediante *Resolución* emitida el 11 de septiembre de 2015. Los peticionarios

¹ Véase el Apéndice a las págs. 87-88.

² Véase el Apéndice a la pág. 90.

³ Véase el Apéndice a la pág. 91.

solicitaron la reconsideración de dicho dictamen, pero fue denegada.

Inconforme, el Consejo de Titulares recurrió ante nosotros mediante el recurso de *certiorari* que nos ocupa. En primer lugar sostiene que la *Resolución* emitida el 11 de septiembre de 2015 no cumple con los requisitos de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *infra*, puesto que no contiene los hechos que quedaron incontrovertidos y aquellos que aún están en controversia. Como segundo error, el peticionario alega que el foro primario erró al denegar su solicitud de sentencia sumaria.

La recurrida presentó su escrito en oposición oportunamente. Así, con el beneficio de la comparecencia de ambas partes nos encontramos en posición de resolver.

II.

A. *Recurso de certiorari*

Los recursos de *certiorari* presentados ante este tribunal deben ser examinados bajo el crisol de la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R 52.1. Dicha regla limita significativamente la autoridad de este Tribunal para revisar órdenes y resoluciones dictadas por los Tribunales de Primera Instancia por medio del recurso discrecional del *certiorari*. En virtud de esta, el Tribunal de Apelaciones solamente podrá expedir el recurso de *certiorari* cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 de Procedimiento Civil o *de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo*. No obstante, por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones puede revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan

interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

Sin embargo, aun cuando un asunto esté comprendido dentro de las materias que podemos revisar de conformidad con la Regla 52.1, *supra*, para poder ejercer debidamente nuestra facultad revisora sobre un caso es menester evaluar si, a la luz de los criterios enumerados en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, (4 LPR Ap. XXII-B), se justifica nuestra intervención, pues distinto al recurso de apelación, este Tribunal posee discreción para expedir el auto el *certiorari*. *Feliberty v. Soc. de Gananciales*, 147 DPR 834, 837 (1999).

La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones expone lo siguiente:

El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos plateada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deban ser elevados, o alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Estos criterios le permiten a este Tribunal ejercer de manera sabia y prudente su discreción, al determinar si procede intervenir en la decisión recurrida. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

B. La sentencia sumaria

El mecanismo de sentencia sumaria está regulado por la Regla 36 de Procedimiento Civil (32 LPR Ap. V, R. 36) y es el que

le permite al tribunal dictar sentencia sin tener que celebrar una vista previa, cuando de los documentos no controvertidos que se acompañan a la solicitud y de la totalidad de los autos, surge que no existe controversia sobre los hechos materiales o esenciales, y solamente resta aplicar el derecho. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 DPR 586, 594-595 (2013). Su propósito va encaminado a prescindir de la celebración del juicio en su fondo, y a propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles cuando no existen controversias genuinas de hechos materiales. *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E. y otros*, Op. de 5 de noviembre de 2014, 2014 TSPR 133, 192 D.P.R. __ (2014); *Construcciones José Carro v. Mun. de Dorado et al.*, 186 DPR 113, 128 (2012). Al utilizarse adecuadamente, puede ayudar a descongestionar los calendarios judiciales. *SLG Zapata v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Así pues, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, le concede a las partes el derecho a presentar una moción, fundada en declaraciones juradas u otra prueba que demuestre la inexistencia de una controversia real sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que se dicte sentencia a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación sin la necesidad de un juicio plenario. Cuando la parte que solicita la sentencia sumaria ha sometido su moción debidamente fundamentada, la parte contraria no puede descansar en meras alegaciones, sino que debe presentar evidencia sustancial sobre los hechos que están en controversia. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, *supra*. Es decir, tiene el deber afirmativo de presentar detallada y específicamente los hechos esenciales en controversia que hacen necesaria la celebración de un juicio en los méritos. *Íd.* Asimismo el promovido está obligado a contestar en forma tan detallada y específica, como lo hubiera hecho la parte promovente,

exponiendo los hechos pertinentes a la controversia que demuestren que existe una controversia real que debe ser dilucidada en juicio. Si la parte que se opone a la sentencia sumaria no incluyese declaraciones juradas u otra documentación que apoye su posición, ello no dará lugar a que automáticamente se emita un dictamen sumario en su contra, pero le pone en riesgo de que ello ocurra. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 215-217 (2010).

La parte promovente puede prevalecer por la vía sumaria si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. En cambio, la parte promovida puede derrotar la moción de tres maneras diferentes: (1) si establece que existe una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante; (2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa, ó (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la parte demandante. *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 217.

Así pues, un tribunal no deberá dictar sentencia sumaria si existen hechos esenciales incontrovertidos; si hay alegaciones afirmativas en la demanda que no fueron refutadas; si surge de los propios documentos que se acompañaron con la moción una controversia real sobre algún hecho esencial o material. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical, supra*. No obstante, si lo anterior no ocurre, pero la sentencia sumaria procede como cuestión de derecho, el Tribunal deberá entonces dictar sentencia sumariamente. *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E. y otros, supra*.

Según dispone la Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (e)), la solicitud de sentencia sumaria se concederá:

[s]i las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las

declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.

Para realizar este análisis, los tribunales deben examinar “los documentos que acompañan la moción, los documentos incluidos con la moción en oposición, y aquellos que obren en el expediente”. *Abrams Rivera v. ELA*, 178 DPR 914, 933 (2010). Esto incluye aquellos documentos en los autos originales del caso que no hayan sido parte de la sentencia sumaria. *Mejías Montalvo et al. v. Carrasquillo Martínez et al.*, 185 DPR 288, 300 (2012). Cabe señalar que el tribunal también retiene la discreción de examinar evidencia admisible que obre en los autos, pero que las partes no acompañaron con sus mociones, aunque no está obligado a hacerlo. En otras palabras, el juzgador puede obviar evidencia que las partes hayan pasado por alto en sus escritos y resolver estrictamente a base de lo que haya sido presentado. *S.L.G. Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*.

Luego de analizar la evidencia junto a las alegaciones, el tribunal determinará si la parte promovente demostró que no existen controversias en cuanto a los hechos esenciales o materiales del litigio y si procede en derecho dictar sentencia sumariamente. *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical, supra*. Hecho ese análisis, procede conceder la solicitud de sentencia sumaria cuando surge claramente que el foro juzgador “cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia”. *Construcciones José Carro v. Mun. de Dorado et al., supra*, pág. 129.

Ahora bien, la presentación de una moción de sentencia sumaria tiene unos efectos importantes en el litigio, independientemente de cómo se adjudique la misma. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, Op. de 21 de mayo de 2015, 2015

TSPR 70, 193 DPR __ (2015). Ello debido a que la Regla 36.4 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V, R. 36.4), requiere que los jueces, al resolver una moción de sentencia sumaria, determinen los hechos que han quedado incontrovertidos y aquellos, de haberlos, que aún están en controversia. Dicha regla dispone:

Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la misma, y es necesario celebrar juicio, será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia, ordenando los procedimientos ulteriores que sean justos en el pleito, incluso una vista evidenciaría limitada a los asuntos en controversia. Al celebrarse el juicio, se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad.

A base de las determinaciones realizadas en virtud de esta regla el tribunal dictará los correspondientes remedios, si alguno. Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*.

De lo anterior se desprende que el tribunal, al dictar una sentencia sumaria parcial, o al denegar una moción de sentencia sumaria, está obligado a determinar, mediante resolución, los hechos esenciales y pertinentes sobre los que no existe controversia sustancial, así como aquellos hechos que estén controvertidos. J.A. Cevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da ed. T. III, Publicaciones JTS, 2011, pág. 1074. En otras palabras, aun si no procede dictar sentencia sumaria, el tribunal está obligado a emitir una orden especificando los hechos sobre los cuales no hay controversia. Así, al celebrarse el juicio se considerarán probados los hechos así especificados y no se tendrán que relitigar los hechos que no están en controversia. *Íd*, a la pág. 1074; *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*. De igual forma, mediante el carácter mandatorio de la determinación de los hechos materiales sobre los cuales no existe controversia sustancial y los hechos materiales que están realmente y de buena

fe controvertidos se propicia una revisión adecuada por los foros apelativos. *Íd.*

Finalmente, al revisar la corrección de una sentencia sumaria, este Tribunal, utilizará los mismos criterios que el foro primario para determinar si esta era la manera correcta en derecho de disponer del caso. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004). Recientemente en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*, el Tribunal Supremo atemperó a la jurisprudencia reciente y a las Reglas de Procedimiento Civil del 2009 el estándar específico que este foro debe utilizar al momento de revisar la denegatoria o la concesión de una solicitud de sentencia sumaria. Indicó que al revisar dichas solicitudes este foro se encuentra en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia. Por tanto, aplicaremos los criterios establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa. De igual forma examinaremos si la Moción de Sentencia Sumaria y su Oposición cumplen con los requisitos establecidos en dicha Regla. *Íd.*

Así también el Tribunal Supremo indicó que la revisión de este Tribunal es una *de novo*. Por tanto, no podemos tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el foro primario y no podemos adjudicar los hechos materiales en controversia puesto que ello le compete al foro primario. Así pues, al examinar el expediente lo debemos hacer de la forma más favorable a favor de la parte que se opuso a la Solicitud de Sentencia Sumaria, interpretando a su favor todas las inferencias permisibles. *Íd.*

Al revisar una sentencia dictada sumariamente debemos determinar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, estamos obligados a cumplir con las exigencias de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V),

y debemos exponer específicamente cuales son los hechos materiales en controversia y cuáles son los hechos materiales incontrovertidos. Al hacer lo anterior podemos hacer referencia al listado de hechos incontrovertidos establecidos en la Sentencia del foro primario. No obstante, de encontrar que los hechos materiales realmente estaban incontrovertidos, procederemos a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó el Derecho correctamente al caso. *Íd.*

III.

En el caso ante nuestra consideración el Consejo de Titulares presentó su *Solicitud de sentencia sumaria* el 15 de julio de 2015. En la misma solicitó la desestimación sumaria de la demanda incoada en su contra debido a que alegadamente, la cláusula de renovación automática en la cual se basó la misma era nula por ser contraria a la Ley de Condominios y al ordenamiento de propiedad horizontal vigente.

La parte recurrida se opuso a la solicitud del peticionario el 28 de julio de 2015. Tras evaluar las posiciones de ambas partes, el foro primario denegó la *Solicitud de sentencia sumaria* mediante resolución emitida el 11 de septiembre de 2015 en la cual, luego de exponer el derecho aplicable dispuso:

En el presente caso, la parte demandada ha solicitado mediante moción [que] se declare Ha Lugar [la] moción de sentencia sumaria[.] [D]icha moción est[á] radicada a destiempo y no es el recurso apropiado para disponer del presente caso, ya que el mismo no cumple con la doctrina establecida para emitir dicha sentencia. En adici[ó]n, [en] el caso de epígrafe existen hechos materiales y esenciales controvertidos, no se ha contestado la demanda y tampoco ha habido descubrimiento de prueba.

En resumen, procede que se dicte una Sentencia Sumaria únicamente cuando el Tribunal determina que no existe controversia real sobre hecho material alguno y que sólo resta la aplicación del derecho a dichos hechos incontrovertidos. En la evaluación que a esos efectos lleva a cabo el Tribunal, éste puede hacer uso de las presunciones de la ley, del conocimiento judicial, de la cosa juzgada, pero no debe entrar en el aspecto de la credibilidad de los “testimonios” ante su consideración, a menos que ocurra la situación extrema de un hecho intrínsecamente inverosímil o irreal.

En el caso ante nuestra consideración existen controversias sustanciales sobre hechos materiales que desfavorecen que se dicte sentencia sumaria en este caso y al realizar un balance en derecho de la parte demandante a tener su día en corte.⁴ (Citas omitidas)

Como mencionáramos anteriormente, la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, requiere que el tribunal, al denegar una moción de sentencia sumaria, emita una resolución en la cual exponga los hechos esenciales y pertinentes que no están en controversia así como aquellos hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos.

De la lectura de la *Resolución* recurrida es evidente que el foro primario no cumplió con los requerimientos establecidos en la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*. Lo anterior nos impide llevar a cabo eficazmente nuestra función revisora pues no podemos determinar si en el presente caso existen hechos materiales en controversia.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa no se ha hecho descubrimiento de prueba respecto a las alegaciones de las partes, pues la solicitud de sentencia sumaria se presentó antes de que se contestara la demanda. Al momento de presentarse la solicitud de sentencia sumaria, no se habían notificado interrogatorios ni requerimiento de admisiones ni se habían tomado deposiciones. Y sin lugar a dudas, la adjudicación rápida de los litigios no debe preterir el principio de lo justo y razonable, ni limitar el derecho a un descubrimiento de prueba amplio; puntales necesarios e importantes en nuestro sistema judicial.

Así pues, en vista de que el foro primario no expuso en la resolución recurrida los hechos esenciales y pertinentes que no están en controversia, ni los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, expedimos el recurso de *certiorari* ante nos y devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia. El foro recurrido deberá –una vez notificado el mandato– emitir una resolución que

⁴ Véase el Apéndice a la pág. 138.

cumpla con los requisitos de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, al expresar los hechos esenciales y pertinentes sobre los que no existe controversia sustancial, así como aquellos hechos que sí hayan sido controvertidos. Antes de emitir su dictamen, deberá evaluar si la etapa de los procedimientos es la más propicia, o si procede posponer su decisión hasta tanto las partes hayan tenido oportunidad de hacer descubrimiento de prueba.

IV.

Por los fundamentos discutidos, se expide el auto de *certiorari* solicitado, se revoca la resolución recurrida y se devuelve el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos, conforme a lo dispuesto en esta sentencia.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones