

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE GUAYAMA  
PANEL VIII

DDR FAJARDO LLC, S.E.

Demandante - Peticionarios

v.

MARÍA TERESA  
RODRÍGUEZ D/B/A  
YOGOT FRUTTI

Demandados - Recurridos

KLCE201501915

*Certiorari*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala de Guayama

Civil núm.:  
G CD2014-0008  
G CD2014-0009  
G CD2014-0010  
(302)

Sobre:  
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, el Juez Bermúdez Torres y el Juez Sánchez Ramos

Sánchez Ramos, Juez Ponente

**SENTENCIA**

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

DDR Fajardo LLC, S.E., DDR Guayama WM, LLC, S.E. y DDR Oeste LLC, S.E., (en conjunto el “Peticionario”), comparecen ante nosotros mediante recurso de *certiorari* y nos solicitan que revisemos una resolución del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guayama, mediante la cual dicho foro denegó la solicitud de sentencia sumaria presentada por éstos.

Por las razones que se exponen a continuación, se expide el auto solicitado y se revoca la decisión recurrida.

I.

El 21 de junio de 2013, el Peticionario suscribió tres contratos de arrendamiento con la señora María Teresa Rodríguez (la “Sra. Rodríguez”) para la operación de un negocio denominado “Yogot Frutti” en los centros comerciales Plaza Fajardo, Plaza Walmart y Plaza del Oeste. Los referidos contratos eran de una duración de 5 años, expirando el 30 de septiembre de 2018.

Según alegó el Peticionario, luego de suscribir el contrato, la Sra. Rodríguez se negó a operar los locales comerciales arrendados. Conforme con ello, el 27 de agosto de 2013, el Peticionario le notificó a la Sra. Rodríguez que su negativa de operar el local, según estipulado en el contrato, constituía un incumplimiento.

Así las cosas, el 8 de enero de 2014, el Peticionario presentó tres demandas sobre cobro de dinero ante el Tribunal de Primera Instancia ("TPI"). Planteó que mediante los contratos se había acordado el arrendamiento a la Sra. Rodríguez de unos locales en los centros comerciales que administra el Peticionario, y que ésta se había negado a operar dichos locales y a pagar los cánones de arrendamiento. El Peticionario reclamó la cantidad adeudada por concepto de cánones de arrendamiento, cargos por penalidades y atrasos adicionales, así como una partida por concepto de rentas dejadas de percibir ante el incumplimiento contractual.

El 12 de mayo de 2014, la Sra. Rodríguez contestó las demandas y presentó reconvención. Alegó que los contratos suscritos entre las partes no eran válidos debido a que estaban redactados en inglés y ella no dominaba ese idioma, por lo cual había dependido exclusivamente de lo que le comunicaron los empleados del Peticionario. Indicó, además, que aunque firmó los contratos, entendía que se "trataba de un documento en el cual demostraba su intención y nunca que se trataba de un convenio de arrendamiento propiamente dicho". Así pues, reclamó \$500,000.00 por concepto de daños morales y angustias mentales por el procedimiento legal instado en su contra.

El 10 de diciembre de 2014, el TPI ordenó la consolidación de las tres demandas.

Posteriormente, el Peticionario solicitó la desestimación de la reconvención y, el 1 de mayo de 2015, el TPI dictó sentencia

sumaria parcial a esos efectos. El TPI concluyó que: (i) el consentimiento de la Sra. Rodríguez no estuvo viciado y que entre las partes se suscribió un contrato válido y vinculante; (ii) que la Sra. Rodríguez fue quien firmó los contratos de arrendamiento; (iii) que durante las negociaciones estuvo acompañada de una persona que dominaba el idioma inglés; (iv) que la Sra. Rodríguez le hizo comentarios a los documentos y estuvo de acuerdo con los términos y condiciones de los contratos.

El 8 de junio de 2015, el Peticionario presentó una segunda solicitud de sentencia sumaria para disponer del restante del pleito. En atención a ello, el TPI ordenó a las partes a reunirse y presentar los hechos materiales que podían ser estipulados por estar incontrovertidos. Las partes cumplieron con lo ordenado y, el 22 de octubre de 2015, presentaron una moción informando los hechos estipulados así como las controversias de derecho que quedaban por resolverse.

Entre los hechos estipulados estaban los siguientes: que el término de arrendamiento de los contratos era de 5 años y expiraba el 30 de septiembre de 2018; que la Sra. Rodríguez entregó las llaves de los locales en agosto de 2013; se estipularon las cantidades adeudadas por concepto de cánones de arrendamiento, cargos por penalidades y atrasos adicionales para cada local arrendado; la cantidad en rentas futuras acumuladas, según se estableció como penalidad en el contrato; el cómputo de los cargos por demora e intereses; y la cuantía de daños, gastos y honorarios.

El 30 de octubre de 2015, el TPI emitió una resolución (la “Resolución”) en la cual, luego de transcribir todos los hechos estipulados por las partes, denegó la solicitud de sentencia sumaria “por existir controversia en cuanto a hechos medulares y esenciales pertinentes a esta causa de acción”. Sin embargo, el TPI

no especificó cuáles eran los hechos que estaban realmente y de buena fe controvertidos, y tampoco estableció los hechos sobre los cuáles no había controversia. La Resolución fue notificada a las partes el 3 de noviembre de 2015.

Inconforme con dicha determinación, el 3 de diciembre de 2015, el Peticionario presentó recurso de *certiorari* ante nosotros. Plantea que erró el TPI al denegar la solicitud de sentencia sumaria a pesar de que las partes habían estipulado los hechos materiales del caso.

El 18 de diciembre de 2015, emitimos una resolución ordenando a la Sra. Rodríguez a mostrar causa por la cual no debamos revocar la Resolución recurrida. La Sra. Rodríguez ha comparecido, por lo cual, procedemos a resolver.

## II.

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que se utiliza para lograr la solución justa, rápida y económica de una controversia donde resulta innecesario celebrar un juicio en su fondo. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Otros*, 2015 TSPR 70, 193 DPR \_\_\_\_ (2015), res. el 21 de mayo de 2015. En particular, la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, dispone para la adjudicación sumaria de la reclamación cuando no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales del caso y el promovido no puede prevalecer ante el derecho aplicable. Véase además *Meléndez González, supra*. Se considera un hecho material, aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010).

El promovente de la solicitud de sentencia sumaria debe desglosar los hechos no controvertidos en párrafos numerados, especificando para cada uno de ellos, la página o el párrafo de la declaración jurada y de la otra prueba admisible que lo apoya. *SLG*

*Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 432 (2013). Por su parte, quien se oponga a la solicitud deberá hacer referencia específica a los párrafos enumerados los cuales, a su juicio, están en controversia y, para cada uno de ellos, deberá detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente. *Íd.*

Si el TPI deniega la solicitud de sentencia sumaria, viene obligado a hacer una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, y sobre los hechos que están realmente y de buena fe controvertidos. Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.4.

### III.

El Peticionario alega que el TPI erró al denegar la solicitud de sentencia sumaria. Tiene razón.

Las partes estipularon los hechos materiales del caso, incluyendo las cantidades adeudadas por las partidas acordadas en los contratos. Sólo quedan por adjudicar las controversias de derecho sobre la validez de los contratos y las cláusulas penales, así como la autoridad del TPI para modificar las penalidades. De hecho, el TPI incorporó en la Resolución recurrida todos los hechos materiales que habían sido estipulados por las partes.

A pesar de ello, el TPI denegó la solicitud “por existir controversia en cuanto a hechos medulares y esenciales pertinentes a esta causa de acción”. El TPI no especificó en la Resolución qué hechos materiales estaban realmente y de buena fe controvertidos. Incluso, en la réplica a la solicitud de sentencia sumaria, la Sra. Rodríguez no acompañó documento alguno que demostrara la existencia de hechos materiales en controversia. Adviértase, finalmente, que las propias partes estipularon los hechos materiales y, en su comparecencia ante nosotros, la Sra.

Rodríguez ni siquiera intenta identificar un solo hecho material que podría estar legítimamente en controversia.

Concluimos que el tribunal estaba en posición de resolver el caso por la vía sumaria, y que lo único que resta por adjudicar son controversias de derecho que han sido discutidas por las partes en los escritos sometidos ante el TPI.

Por último, en cuanto a la facultad judicial de moderación de las cláusulas penales, advertimos que la misma procede “en circunstancias extraordinarias, como medio de templar su excesiva onerosidad para el obligado o la desorbitada desproporción”. *Jack's Beach Resort, Inc. v. Cía. Turismo*, 112 DPR 344, 350 (1982); *Coop. Sabaneña v. Casiano Riera*, 184 DPR 169, 181 (2011).

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se expide el auto solicitado, se revoca la decisión recurrida y se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para que dicte sentencia sumaria de forma compatible con lo aquí resuelto.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones