

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-AIBONITO  
PANEL IX

EDNA J. TORRES  
RODRÍGUEZ  
*Apelada*

V.

GO-GO FOUNDATION  
CORP.  
*Apelante*

KLAN201700075

*Apelación*  
Procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Ponce

Caso Núm.:  
J CD2016-0259

Sobre:  
COBRO DE DINERO

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Nieves Figueroa, la Jueza Soroeta Kodesh y el Juez Torres Ramírez.<sup>1</sup>

Nieves Figueroa, Juez Ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 30 de junio de 2017.

Go-Go Foundation Corp (en adelante “la Corporación” o “la apelante”) acude ante nosotros mediante recurso de *Apelación*. Impugna la corrección de un dictamen intitulado *Sentencia* emitido por el Tribunal Superior, Sala Superior de Ponce, que resolvió el caso de autos por la vía sumaria. La apelante entiende que el dictamen, titulado incorrectamente “*Sentencia*” no procedía por existir controversia. Argumenta que la demandante no es la única dueña del inmueble, según afirmó en su *Demanda* y fue ésta quien incumplió sus obligaciones. Por los fundamentos que a continuación se exponen, acordamos acoger el recurso como uno de *Certiorari*, expedimos el auto y revocamos el dictamen impugnado.

I.

Surge del expediente ante nuestra consideración que para diciembre del año 2015 se presentó una *Demanda* ante el Tribunal de Primera Instancia. En el documento figura como parte

---

<sup>1</sup> El Juez Torres Ramírez no interviene.

demandante la señora Edna J. Torres Rodríguez y se alega, en síntesis, que la señora Torres Rodríguez “es dueña de una propiedad comercial” sobre la cual las partes suscribieron un contrato de arrendamiento con un canon de arrendamiento “variable por año, correspondiendo en la actualidad a \$9000 mensual.” La parte demandante reclamó que se ordenara a la Corporación el pago de \$14,400 en concepto de cánones adeudados más \$1,500 en concepto de honorarios. La *Demanda* fue acompañada con una *Declaración Jurada* suscrita por la señora Alejandrina Vélez Laboy quien se identifica como “la administradora de las propiedades de la parte demandante en conjunto con la señora Dalia Aquiles Sepúlveda.” Según Vélez Laboy, ella tenía entre sus responsabilidades el cobro de los cánones de arrendamiento de “las propiedades de los demandantes en epígrafe [sic]” y que la información vertida en la demanda le constaba de “propio y personal conocimiento.”

La Corporación presentó un documento intitulado *Contestación a la Demanda y Reconvención*, negando todas las alegaciones sustanciales contenidas en la *Demanda* y afirmando, por primera vez, que la demandante sólo era codueña de la propiedad en controversia. En la *Reconvención*, la Corporación planteó que la señora Torres Rodríguez le había dado la impresión falsa de que era la única dueña del bien inmueble arrendado, mientras solamente es coheredera del local con otras dos personas más. Agregó que había construido en el local una sala de emergencia y tratamiento para niños con cáncer en el que había invertido más de un millón de dólares y que, a pesar de haber recibido los cánones, la señora Torres Rodríguez no pagó la hipoteca que gravaba el inmueble por lo que fue demandada. Solicitó como remedio la otorgación de dos millones de dólares en concepto de daños.

La señora Torres Rodríguez contestó la *Reconvención* admitiendo que la Corporación había hecho las mejoras que alegó, pero indicó que no existía entre las partes ningún arreglo sobre cómo utilizar el dinero producto de los cánones. Negó poseer “titularidad del inmueble por condición de herencia y/o co-heredera.” En cuanto a los pagos que la Corporación alegó haber hecho, la señora Torres Rodríguez indicó que alguno de los pagos fueron tardíos por lo que podían ser aplicados a cargos por demora y no al arrendamiento *per se*. Entre otras “defensas afirmativas”, la señora Torres Rodríguez indicó que faltaba parte indispensable, que no se habían mitigado los daños y que los mismos eran auto infligidos.

Trabada así la controversia entre las partes, la señora Torres Rodríguez presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*. En resumen, alegó que no estaba en controversia que las partes estaban vinculadas por un contrato de arrendamiento cuyo canon mensual **ascendía a \$9,000**. Indicó que “[c]opia del contrato suscrito ya se encuentra en el expediente de este Honorable Tribunal.” También señaló como hecho no controvertido que “la parte demandada ha incumplido los pagos acordados en el contrato antes mencionado para **los meses de noviembre y diciembre de 2015 y de enero y febrero de 2016.**” Finalmente afirmó el carácter líquido, vencido y exigible de la deuda reclamada. En apoyo a su solicitud, la señora Torres Rodríguez incluyó como anejo una *Declaración Jurada* suscrita por la señora Alejandrina Vélez Laboy identificada con el número 2287 que, fundamentalmente, repite las mismas alegaciones que ya había hecho la señora Vélez Laboy en la *Declaración Jurada* identificada con el número 2241 que se había incluido con la *Demanda*. Se anejó, además, lo que parece ser una copia de un *Contrato de Arrendamiento con Opción a Compra*, suscrito el 26 de octubre de 2012, que, en síntesis, establece que la señora Torres Rodríguez es la propietaria de cierto bien inmueble

(Edificio B) que le alquilaba a la Corporación por un término de 10 años. Según el contrato, durante los primeros cuatro años, contados a partir del 1 de diciembre de 2012, la parte arrendataria podía optar por comprar el inmueble. Llama la atención, sin embargo, que las partes no acordaron por qué precio habría de comprarse el inmueble, sino que el precio se establecería por mutuo acuerdo entre las partes utilizando como base una tasación. El contrato también indica que un supuesto “Edificio C” se encontraba alquilado por 10 años y que aparentemente esos terceros también tenían la posibilidad de comprar “toda la propiedad (Edificios A, B & C)” luego del quinto año del contrato.

La Corporación, por su parte, presentó una *Moción en Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria y Solicitud de Desestimación* en la que indicó que no procedía resolver el caso sumariamente pues existían controversias de hecho. Indicó que era menester resolver (1) si la señora Torres Rodríguez tenía o no derecho a reclamar dinero a la Corporación, (2) si la propiedad alquilada le pertenecía a la señora Torres Rodríguez o si es parte de una herencia cuya dueña es una sucesión, (3) si faltaban partes indispensables, (4) si la señora Torres Rodríguez tenía la capacidad legal para firmar el contrato y (5) si se requería una fianza para continuar con los procedimientos.<sup>2</sup> La Corporación indicó que la señora Torres Rodríguez compartía la titularidad del inmueble con Alnor Rodríguez Torres y Edlin Rodríguez Torres. Para apoyar su contención, incluyó copia de lo que parece ser un Estudio de Título. La Corporación cuestionó la capacidad mental de la señora Torres al momento de firmar el contrato y planteó que cuando la señora Torres Rodríguez dejó de pagar la hipoteca había afectado su derecho a compra. Indicó que “impugna[ba] la declaración jurada de

---

<sup>2</sup> Anteriormente la Corporación había alegado que dos de los dueños de la propiedad en controversia residían en los Estados Unidos continentales.

Alejandrina Vélez pues esta no había mostrado evidencia de ser empleada de Torres Rodríguez, ni era su defensora, ni era parte del contrato.” La Corporación también incluyó la misma copia de lo que parece ser el contrato entre las partes, un Estudio de Título y una “*Declaración Jurada*” suscrita por el señor Ulises A. Clavell Fontáñez en la que declara que a su “mejor saber y entender” los hechos expuestos son ciertos.

Estudiados los documentos, el Tribunal de Primera Instancia emitió un dictamen que tituló *Sentencia*. Estimó como un hecho incontrovertido que la señora Torres Rodríguez “es dueña de la propiedad comercial [...]”. Que las partes habían suscrito un contrato de arrendamiento al amparo del cual el inquilino venía obligado a pagar un canon mensual de \$9,000 que no había sido pagado durante los meses de noviembre a diciembre del 2015 y durante los meses de enero a febrero del 2016. Concluyó que, a pesar de los requerimientos de pago formulados por la parte apelada, la parte apelante le debía \$31,500. Anclado en esas determinaciones de hecho, el Tribunal estimó que procedía resolver el caso sumariamente, declaró con lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por la señora Torres Rodríguez y le ordenó a la Corporación pagar \$31,500 entre otras cantidades accesorias.

## II.

### **A. Sentencia Parcial**

La Regla 42.3 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, provee para que en un pleito en el que figuren partes múltiples o en el que existan varias reclamaciones, un tribunal pueda emitir una *Sentencia Parcial* en cuanto a una o más partes o reclamaciones, sin disponer de la totalidad del pleito. Cuando en la sentencia así emitida el tribunal concluya expresamente que no existe razón para posponer dictar sentencia sobre tales partes hasta la resolución total del pleito, y se ordene expresamente su registro, se considerará

una sentencia final para todos los fines en cuanto a las reclamaciones o los derechos y las obligaciones en ella adjudicada. U.S. Fire Ins. v. A.E.E., 151 D.P.R. 962, 968 (2000).

Es norma reiterada que para que una *Resolución* o *Sentencia Parcial* sea considerada final o definitiva, ésta debe resolver todas o algunas de las reclamaciones completamente, de manera que sobre lo así adjudicado no quede pendiente nada más que su ejecución. Cárdenas Maxán v. Rodríguez González, 119 D.P.R. 642, 655 (1987); véase, además, Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, 175 D.P.R. 83, 94 (2008). Así también se dispone expresamente en la Regla 42.1 de Procedimiento Civil, en cuanto establece que el término “sentencia” incluye cualquier determinación del Tribunal de Instancia que resuelve finalmente la cuestión litigiosa, y de la cual puede interponerse un recurso de *Apelación*. 32 L.P.R.A. Ap. V, R 42.1.

Por consiguiente, lo importante para determinar el alcance y los efectos de un dictamen no es el título con el que se le denomine. Tampoco ha de ser el único criterio para determinar tales efectos el que el foro sentenciador haya utilizado literalmente la terminología dispuesta en la Regla y en la jurisprudencia. Para establecer el carácter final de una determinación judicial se hace imperativo examinar, además, si ésta verdaderamente puso fin a la reclamación entre las partes mediante una adjudicación final. De lo contrario, estaríamos ante una *Resolución Interlocutoria*, la que, distinto a una *Sentencia*, es revisable ante este Tribunal únicamente mediante el recurso discrecional de *Certiorari*, conforme a los criterios y el término de cumplimiento estricto que las Reglas 52.1 y 52.2 de Procedimiento Civil establecen, respectivamente. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 52.1 y 52.2; U.S. Fire Ins. v. A.E.E., *supra*, a las págs. 968-969.

Claro está que, si el foro de Primera Instancia denomina su dictamen “*Sentencia Parcial*”, pero no hace constar en su texto que

no existe razón para posponer tal decisión ni ordena su registro y notificación, aunque adjudique definitivamente una reclamación capaz de dilucidarse concluyentemente de esa manera, no estamos ante una sentencia final, sino igualmente una *Resolución Interlocutoria*, que sólo es revisable mediante la expedición del auto discrecional del *Certiorari*. Véase, Torres Martínez v. Torres Ghigliotty, *supra*, a la pág. 96.

#### **A. La Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria**

“La *Sentencia Sumaria* es un mecanismo procesal extraordinario que tiene el propósito de facilitar la solución justa, rápida y económica de los litigios civiles que no presenten controversias genuinas de hechos materiales y, por tanto, no ameritan la celebración de un juicio en su fondo.” Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., 152 D.P.R. 599, 610 (2000). La Regla 36.1 de las de Procedimiento Civil autoriza a los tribunales a dictar Sentencia de forma sumaria si mediante declaraciones juradas u otro tipo de prueba se demuestra la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. 32 L.P.R.A Ap. V, R. 36.1.

Se consideran hechos materiales a aquellos que pueden afectar el resultado de la reclamación, de conformidad con el derecho sustantivo aplicable. Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., 178 D.P.R. 200 (2010). La controversia sobre el hecho material debe ser real. *Id.* Al respecto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que:

[u]na controversia no es siempre real o sustancial, o genuina. La controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. La fórmula, debe ser, por lo tanto, que la *Moción de Sentencia Sumaria* adecuadamente presentada sólo puede negarse si la parte que se opone a ella presenta una oposición basada en hechos que puedan mover a un juez a resolver a su favor. Si el juez se convence de que no existe una posibilidad de que escuchar lo que lee no

podrá a conducirlo a una decisión a favor de esa parte, debe dictar sentencia sumaria. *Id.*

Procede que se dicte *Sentencia Sumaria* únicamente cuando de los documentos no controvertidos surge que no hay controversias de hechos a ser dirimidas, no se lesionan los intereses de las partes y sólo reste aplicar el derecho. Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, 117 D.P.R. 714, 720 (1986). “La *Sentencia Sumaria* sólo debe dictarse en casos claros, cuando el Tribunal tenga ante sí la verdad sobre todos los hechos pertinentes.” *Id.*, pág. 121. Si existe duda sobre la existencia de una controversia, debe resolverse contra la parte que solicita que se dicte *Sentencia Sumaria* a su favor. *Id.* Este mecanismo es un remedio discrecional y su uso debe ser medurado. Nissen Holland v. Genthaller, 173 D.P.R. 503 (2007).

Con respecto a cómo ha de prepararse una solicitud de *Sentencia Sumaria*, la Regla 36.3 de Procedimiento Civil es diáfananamente clara:

(a) La moción de *Sentencia Sumaria* será notificada a la parte contraria y deberá contener lo siguiente:

(1) Una exposición breve de las alegaciones de las partes;

(2) los asuntos litigiosos o en controversia;

(3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la *Sentencia Sumaria*;

(4) una relación concisa y organizada en párrafos enumerados, de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o **las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal**;

(5) las razones por las cuales debe ser dictada la *Sentencia*, argumentando el derecho aplicable, y

(6) el remedio que debe ser concedido.

(b) La contestación a la *Moción de Sentencia Sumaria* deberá ser presentada dentro del término de veinte (20) días de su notificación y deberá contener lo siguiente:

(1) Lo indicado en las cláusulas (1), (2) y (3) del inciso (a) de esta regla;



(2) una relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal;

(3) una enumeración de los hechos que no están en controversia, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal, y

(4) las razones por las cuales no debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable.

(c) Cuando se presente una *Moción de Sentencia Sumaria* y se sostenga en la forma provista en esta Regla 36, la parte contraria no podrá descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que estará obligada a contestar en forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente. De no hacerlo así, se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede.

(d) Toda relación de hechos expuesta en la *Moción de Sentencia Sumaria* o en su contestación podrá considerarse admitida si se indican los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas o **de otra prueba admisible en evidencia donde ésta se establece**, a menos que esté debidamente controvertida conforme lo dispone esta regla.

El Tribunal no tendrá la obligación de considerar aquellos hechos que no han sido específicamente enumerados y que no tienen una referencia a los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen. Tampoco tendrá la obligación de considerar cualquier parte de una declaración jurada o de otra prueba admisible en evidencia a la cual no se haya hecho referencia en una relación de hechos.

(e) La *Sentencia* solicitada será dictada inmediatamente si 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**.

**El Tribunal podrá dictar Sentencia Sumaria de naturaleza interlocutoria para resolver cualquier controversia entre cualesquiera partes que sea separable de las controversias restantes. Dicha sentencia podrá dictarse a favor o en contra de cualquier parte en el pleito.**

Si la parte contraria no presenta la contestación a la *Sentencia Sumaria* en el término provisto en esta

regla, se entenderá que la moción de *Sentencia Sumaria* queda sometida para la consideración del Tribunal. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3.

Para derrotar la *Sentencia Sumaria* la parte promovida deberá establecer una controversia real de hechos sobre por lo menos uno de los elementos de la causa de acción, mediante la presentación de prueba que apoye alguna de sus defensas afirmativas o estableciendo una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la parte promovente. PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 D.P.R. 881, 913 (1994). Ésta no debe cruzarse de brazos pues, de hacerlo, corre el riesgo de que se acoja la solicitud de *Sentencia Sumaria* y se resuelva en su contra. Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., *supra*. La parte promovida está obligada a contestar detallada y específicamente los hechos pertinentes que demuestren que existe una controversia real y sustancial que amerita dilucidarse en un juicio plenario. *Id.*

Cuando la solicitud de *Sentencia Sumaria* esté sustentada con declaraciones juradas o con otra prueba admisible en evidencia, la parte opositora no puede descansar en meras alegaciones, sino que debe proveer evidencia sustancial de los hechos que están en disputa. Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., *supra*. Las declaraciones juradas tampoco pueden basar en conclusiones, sino que deben exponer hechos específicos que permitan al Tribunal hacer sus propias conclusiones. Ramos Pérez v. Univisión *supra*; Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, *supra*. De lo contrario, la declaración jurada resultaría insuficiente para privar a la otra parte de un juicio vivo. En Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 215-216, citando a Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, *supra*, pág. 722, el Tribunal Supremo reiteró que “[d]ebe tenerse presente que en un procedimiento de *Sentencia Sumaria* las declaraciones juradas que contienen sólo conclusiones, sin hechos específicos que las apoyen, no tienen valor probatorio, siendo, por lo

tanto, insuficientes para demostrar la existencia de lo que allí se concluye.”

Al momento de enfrentarse ante una solicitud de Sentencia Sumaria, el Tribunal deberá presumir como ciertos los hechos no controvertidos que surjan de los documentos que acompañan la solicitud. PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., *supra*, pág. 913. Un tribunal **no deberá dictar Sentencia Sumaria** cuando: (1) **existan hechos materiales controvertidos**; (2) haya alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) **surja de los propios documentos que se acompañan con la Moción, una controversia real sobre algún hecho material**, o (4) como cuestión de derecho no proceda. También, un tribunal deberá declarar sin lugar una solicitud de *Sentencia Sumaria* cuando haya elementos subjetivos o de credibilidad y éstos constituyan un factor esencial en la resolución de la controversia presentada. Carpets & Rugs v. Tropical Reps., 175 D.P.R. 615 (2009). Sin embargo, esto no impide la utilización del mecanismo de *Sentencia Sumaria* en reclamaciones que requieren elementos subjetivos o de intención, como pasa en un caso de discrimen, cuando de los documentos a ser considerados en la *Solicitud de Sentencia Sumaria* surge que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales. López v. Miranda, 166 D.P.R. 546 (2005). Al así actuar, el Tribunal Supremo ha sido consistente con la norma de que “la Regla 36 no queda excluida como cuestión de derecho de ningún procedimiento en particular”. García López v. Méndez García, 88 D.P.R. 363, 380 (1963). En todo caso, dado que una *Moción de Sentencia Sumaria* ejerce un efecto importante en el litigio, independientemente del modo en que sea adjudicada por el Tribunal de Instancia, precisa que dicho foro determine “los hechos que han quedado incontrovertidos y aquellos que aún están en controversia”. Meléndez González v. Cuebas, Inc., 193 D.P.R. 100

(2015). Al respecto la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A.

Ap. V, establece:

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 evidenciaria 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. (Énfasis suplido).

En *Informe de las Reglas de Procedimiento Civil*, Comité Asesor Permanente de las Reglas de Procedimiento Civil, Secretariado de la Conferencia Judicial y Notarial, 2008, pág. 399, el Comité Asesor expresó que se modificó “para aclarar que el Tribunal, al dictar una *Sentencia Sumaria Parcial*, **tendrá la obligación de determinar**, mediante resolución, los hechos importantes y pertinentes sobre los que no existe controversia sustancial, así como aquellos hechos que estén controvertidos, **a los fines de que no se tenga que relitigar los hechos que no están en controversia.**”

En lo relativo al ejercicio de la facultad revisora de este Tribunal de Apelaciones sobre la procedencia de la *Sentencia Sumaria*, debemos utilizar los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia. Vera v. Dr. Bravo, 161 D.P.R. 308, 334 (2004). Además, en cuanto a la interpretación de la prueba documental, este Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el Foro de Instancia, por lo que podemos adoptar nuestro propio criterio al momento de evaluar la prueba. Rivera v. Pan Pepín, 161 D.P.R. 681, 687 (2004).

Sin embargo, al revisar la determinación de primera instancia, el Tribunal de Apelaciones está limitado de dos maneras: primero, sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de Primera Instancia. Las partes no pueden añadir en *Apelación* exhibit[s], deposiciones o affidávit[s] que no fueron presentados oportunamente en el foro de Primera Instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo. **Segundo, el Tribunal Apelativo sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. No puede adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa. Esa tarea le corresponde al foro de Primera Instancia.**

Vera v. Dr. Bravo, 161 DPR 308, 334-335 (2004)

A esos efectos y conforme a lo resuelto por el Tribunal Supremo en Meléndez González v. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 118, “el foro Apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.” Si el foro Apelativo determina que los hechos están incontrovertidos procederá a revisar si el Tribunal recurrido aplicó correctamente el derecho a la controversia.

#### **B. Legitimación activa de un Co-Heredero.**

El propósito de la doctrina de legitimación activa es establecer que la parte demandante tenga un interés en el pleito “de tal índole que, con toda probabilidad, habrá de proseguir su causa de acción vigorosamente y habrá de traer a la atención del tribunal las cuestiones en controversia.” Hernández Agosto v. Romero Barceló, 112 D.P.R. 407, 413 (1982).

Las sucesiones no gozan de personalidad jurídica propia. Danz v. Suau, 82 D.P.R. 609, 614 (1961). Ello supone que en un pleito a nombre o en contra se incluyan en el pleito a cada uno de los

herederos, quienes para todos los fines jurídicos son partes indispensables. Vilanova et al. v. Vilanova et al., 184 D.P.R. 824, 839 (2012). Por lo tanto, es necesario que se particularice e individualice expresando los nombres de los miembros que la componen. Echevarría Jiménez v. Sucn. Pérez Meri, 123 D.P.R. 664, 687 (1989); Fuentes v. Tribunal de Distrito, 73 D.P.R. 959, 987 (1952). No obstante, “un codueño puede demandar por sí solo y su actuación judicial aprovecha a todos los demás; pero si una persona extraña a la comunidad o un copartícipe aisladamente demanda a la comunidad de bienes resultante de una herencia, tiene que incluir como demandados y citar como partes necesarias a cada uno del todo o del resto de los condueños que componen la comunidad de bienes, para que cada uno quede obligado individualmente a las resultancias del fallo y el cuerpo de bienes sujeto a comunidad responda de la Sentencia dictada contra todos o parte de los condueños.” Flores v. Rodríguez, 77 D.P.R. 720, 726 (1954); Danz v. Suau, 82 D.P.R. 609, 614 (1961).

### **C. Señalamientos Generales del Derecho de Contratos**

Se ha reiterado que en nuestro ordenamiento jurídico rige el principio de la autonomía contractual entre las partes. Esto implica que las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral y el orden público. Torres, Torres v. Torres et al., 179 D.P.R. 481, 493 (2010). Asimismo, el Artículo 1044 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 2994, establece el principio general de que, las obligaciones que nacen de los contratos, tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse según éstos. Por tal razón, las partes contratantes se obligan a lo pactado en el contrato. *Id.* También, conviene tener presente que cuando los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de las

partes contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Marcial v. Tomé, 144 D.P.R. 522, 536 (1997).

Por otro lado, los tribunales están facultados para velar por el cumplimiento de los contratos. Más importante aún, se ha establecido que no deben relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual cuando dicho contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno. De Jesús González v. A.C., 148 D.P.R. 255, 271 (1999).

Por el contrario, conforme al Artículo 1077 del Código Civil de Puerto Rico, en el caso de las obligaciones bilaterales existe una facultad implícita de resolver las obligaciones cuando una de las partes no cumple con lo acordado. 31 L.P.R.A. sec. 3052. El perjudicado podrá optar por exigir el cumplimiento específico de lo pactado o la *Resolución* de la obligación. *Id.* Sin embargo, el incumplimiento debe referirse a una obligación recíproca principal. J.R. Vélez Torres, Derecho de Obligaciones: Curso de Derecho Civil, Universidad Interamericana de Puerto Rico, San Juan, Puerto Rico, 2da Ed., pág. 67. Es una obligación recíproca principal aquella que sirve de causa para que la otra parte contratante también se obligue. *Id.*

En el caso de las obligaciones bilaterales se requiere un cumplimiento simultáneo. En otras palabras, si el que incumple en primer lugar exige a la otra parte el cumplimiento de la obligación, ésta última pueda oponer la defensa del contrato no cumplido, *exceptio non adimpleti contractus*. Vélez Torres, *op cit.*, pág. 62.

#### **D. El Contrato de Arrendamiento y el Contrato de Opción a Compraventa.**

El arrendamiento de un bien se perfecciona cuándo “una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto.” 31 L.P.R.A. sec. 4012. Entre los remedios disponibles para cuando “se pierde la cosa arrendada o

alguno de los contratantes falta al cumplimiento de lo estipulado” 31 L.P.R.A. sec, 4065, ésta la indemnización de los daños y perjuicios causados, 31 L.P.R.A. sec. 3018.

Ahora bien, mientras no contravenga las disposiciones del contrato, según el artículo 1444 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4051, “[e]l arrendador está obligado:

(1) **A entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato.**

(2) A hacer en ella durante el arrendamiento todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada.

(3) **A mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato.**

(4) A suscribir y entregar al arrendatario un recibo por cada pago hecho por éste.

Mientras conforme al artículo 1445 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4052, al arrendatario le corresponde:

(1) **A pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos.**

(2) A usar de la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado; y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa arrendada según la costumbre de la tierra.

(3) A pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato.

Por otro lado, quien se obliga en un contrato de opción de compraventa se encuentra vinculado de dos formas: “no estorbar el posible cumplimiento del contrato definitivo y cumplir con éste.” J. Torres Lana, *Contrato y Derecho de Opción*, 2da ed., Madrid, Ed. Trivium, 1987, pág. 108

Por lo tanto, entendemos que, así como el concedente tiene la obligación de no hacer nada que pueda frustrar la efectividad del contrato si el optante ejercita a tiempo su derecho, tampoco puede incurrir en actuaciones voluntarias, negligentes o dolosas que puedan frustrar la expectativa del optante a hacer ejercicio de su derecho a opción. **De hacerlo, incurrirá en responsabilidad contractual y el optante perjudicado podrá interponer una acción indemnizatoria contra el concedente que frustró o perjudicó el ejercicio de la facultad de optar.** *Mayagüez Hilton Corp. v. Betancourt*, 156 D.P.R. 234, 250 (2002)

**E. Elementos de la Causa de Acción de Cobro de Dinero**



Por último, en cualquier demanda en cobro de dinero, la alegación de que la cantidad adeudada es líquida es esencial. Véase, Ramos y otros v. Colón y otros, 153 D.P.R. 534, 546 (2001); Guadalupe v. Rodríguez, 70 D.P.R. 958, 966 (1950). Solamente hay liquidez cuando la cuantía es cierta y determinada y, por lo tanto, puede ser exigible en derecho. Ramos y otros v. Colón y otros, *supra*, a la pág. 546. **Si la liquidez de la deuda es requisito para su cobro, cualquier controversia con respecto a la cuantía tiene que dilucidarse antes de que recaiga una sentencia ordenando el pago.**

### III.

#### A.

En el recurso ante nuestra consideración se solicita la revisión de un documento titulado *Sentencia*. Sin embargo, el dictamen que estamos revisando no cumple con la Regla 42.3 de las de Procedimiento Civil, *supra*, porque no hay ninguna expresión del Tribunal a los efectos de que no existe razón para posponer que se dictara sentencia sobre la *Demanda* hasta la resolución total del pleito. Tampoco se ordenó que se registrara la “sentencia” ni se dispuso de la reconvención presentada por la Corporación. Es evidente que no estamos ni ante una *Sentencia*, ni ante una *Sentencia Parcial*. Estamos ante una *Resolución Interlocutoria*. Por consiguiente, acogemos el recurso como un *Certiorari*, manteniendo inalterada su designación alfanumérica por motivos de economía procesal.

#### B.

En el documento titulado “Sentencia Parcial” el Tribunal de Primera Instancia emitió las siguientes determinaciones de hechos:

1. Que la parte demandante, señora Edna Judith Torres Rodríguez es dueña de una propiedad comercial, la cual ubica en la Urbanización Industrial Reparada, 291 Calle Monterrey, Ponce, Puerto Rico.

2. Que, sobre dicho inmueble, las partes en el caso de epígrafe suscribieron un contrato de arrendamiento el día 26 de octubre de 2012, el cual establece un canon de arrendamiento escalonado por año, correspondiendo en la actualidad un canon mensual de NUEVE MIL DOLARES (9,000.00).
3. Que la parte demandada ha incumplido los pagos acordados en el contrato antes mencionado para los meses de noviembre y diciembre de 2015 y de enero a febrero de 2016, según documentos presentados con la petición de Sentencia Sumaria.
4. Que los cánones pagados y los recargos por pagos en atraso ascienden a la suma de TREINTA Y UN MIL QUINIENTOS DOLARES (\$31,500.00), según información provista por la parte demandante.
5. Que la parte demandante le ha solicitado mediante comunicaciones escritas que la parte demandada cumpla con los pagos acordados en el mencionado contrato de arrendamiento, gestiones que han resultado infructuosas.
6. Que al día de hoy la parte demandada adeuda a la parte demandante la cantidad arriba mencionada, la cual es una deuda líquida y exigible.

Esbozado el derecho aplicable, el Tribunal de Primera Instancia plasmó el siguiente análisis:

Surge de la contestación de la demanda enmendada que la parte demandada acepta como cierta la alegación respecto a que las partes suscribieron un contrato de arrendamiento sobre una propiedad la cual la parte demandante es la propietaria. Además, se pactó en dicho contrato que el incumplimiento con las cláusulas establecidas en el mismo tendrá el efecto de exigirle al demandado el pago de una tasa de dos por ciento (2%) de interés adicional como penalidad por mora.

La parte demandada ha incumplido su obligación de pagar los cánones de arrendamiento desde noviembre de 2015 hasta febrero de 2016, por lo que adeuda la cantidad de \$31,500.00 correspondientes a los cánones de arrendamiento antes mencionado.

La parte demandada no ha acompañado ningún documento que ponga en entredicho la cantidad que aquí se reclama. Tampoco ha dado una razón alguna para justificar la negativa de cumplir con el pago adeudado. No obstante, de alegarse razón para dicho incumplimiento, el mismo no es uno que justifique la obligación quebrantada por el demandante- arrendadora acreditativa para sostener la defensa del contrato incumplido (“*exceptio non adimpleti contractus*”).

Independientemente de las diferencias que pudieran existir entre las partes sobre los demás términos del contrato la parte demandada se le ha mantenido ininterrumpidamente en el goce y posesión del inmueble arrendado. Por consiguiente, la parte demandante ha cumplido con su obligación principal para con la demandada de mantenerla ininterrumpidamente en el goce y posesión del inmueble arrendado, por lo que entendemos que no existe hecho

alguno que permita relevar al arrendatario de su obligación de pagar la renta correspondiente, no habiendo el mismo intentado pagar los cánones ni consignado los mismos judicialmente. Subsiste, por ende, su obligación de pagar la renta. En fin, queda demostrado de las alegaciones de la demanda, la contestación a la demanda y de los documentos que obran en el expediente judicial, que no existe controversia real sobre ningún hecho material del caso en el sentido de que la parte demandada suscribió las obligaciones, adeuda las cantidades reclamadas y no ha pagado las mismas.

La Corporación alega que erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar con lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por la señora Torres Rodríguez por existir hechos en controversia. En primer lugar, arguye que está en controversia si la señora Torres Rodríguez es la única dueña de la propiedad. Indica que conforme al *Estudio de Título* que acompañó en su *Moción en Oposición a la Solicitud de Sentencia Sumaria y Solicitud de Desestimación*, los dueños de la propiedad son los integrantes de una sucesión compuesta por la señora Torres Rodríguez, Alnor Rodríguez Torres y Edlin Rodríguez Torres. Ante ello, razonó que la señora Torres Rodríguez carecía de legitimación activa y era necesaria la comparecencia de la sucesión e inclusión de cada uno de sus miembros. Por otro lado, la Corporación arguyó que la señora Torres Rodríguez no tiene derecho a exigirle el pago de los cánones de arrendamiento porque en noviembre de 2015, el Banco tenedor del pagaré le informó que la señora Torres Rodríguez dejó de pagar la hipoteca desde que se firmó el contrato de arrendamiento con opción a compra, por lo que se había presentado en contra de la Sucesión una demanda para el cobro de dinero y ejecución de la hipoteca. Añadió que la intención de la Corporación era comprar la estructura que arrienda, pero la intención de la señora Torres Rodríguez era cobrar el arrendamiento y dejar de pagar la hipoteca que grava la propiedad incumpliendo con la opción a compraventa de la Corporación y enriqueciéndose injustamente mientras cobra

algo que no le pertenece. En la alternativa, arguyó que en la *Solicitud de Sentencia Sumaria* que presentó la señora Torres Rodríguez no se presentó evidencia admisible de que la alegada deuda era líquida, vencida y exigible.

En su *Alegato*, la señora Torres Rodríguez reconoce que el bien arrendado le pertenece a una comunidad hereditaria compuesta por la apelada y sus hijos, pero arguye que esto no afectó su legitimación activa para presentar la causa de acción. Añade que como la Corporación incumplió con la obligación contractual de pagar los cánones de arrendamiento y la cantidad adeudada es líquida, vencida y exigible.

En la primera determinación de hechos el Tribunal de Primera Instancia concluyó que la señora Torres Rodríguez es dueña del inmueble arrendado por los apelantes. Sin embargo, en la oposición a la *Solicitud de Sentencia Sumaria* los apelantes incluyeron una *Declaración Jurada* y un *Estudio de Título* que, aunque no estaba juramentado, afirman lo contrario.

Como norma general cuando se insta un pleito a nombre o en contra de una sucesión es necesario que se incluyan en el pleito a cada uno de los herederos, quienes para todos los fines jurídicos son partes indispensables. Sin embargo, “un codueño puede demandar por sí solo y su actuación judicial aprovecha a todos los demás; [...]” Flores v. Rodríguez, 77 D.P.R. 720, 726 (1954). Por lo tanto, en la causa de acción de cobro de dinero no es un hecho material que la señora Torres Rodríguez sea o no la única dueña del bien inmueble. No obstante, debido a que conforme a la Regla 36.4 de las de Procedimiento Civil, *supra*, las determinaciones de hechos que establezca el Tribunal de Primera Instancia que no están en controversia se consideran probadas en los procedimientos posteriores del pleito que procede catalogar el hecho como uno en controversia para efectos de la *Reconvención*. Ello pues, ésta

determinación de hechos sí es material y está en controversia en la *Reconvención* pendiente a adjudicación.

En la determinación de hecho número cinco, el Tribunal de Primera Instancia indicó que se “le ha solicitado mediante comunicaciones escritas que la parte demandada cumpla con los pagos acordados en el mencionado contrato de arrendamiento, gestiones que han resultado infructuosas.” En la *Declaración Jurada* que se incluyó con la *Solicitud de Sentencia Sumaria* se indicó esta aseveración, pero, no se acompañaron los documentos a los que se hace referencia según requiere la Regla 36.5 de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V. Sin embargo, posteriormente la parte promovente presentó una *Moción Informativa* incluyendo unos para que se consideraran como documentos complementarios de la *Solicitud de Sentencia Sumaria*. Entre estos, hay una misiva requiriendo el pago de la cantidad adeudada pero no certificada, como requiere la Regla 36.5 de las de Procedimiento Civil. Por lo tanto, el Tribunal de Primera Instancia no tenía ante sí prueba admisible que le permitiera dar como incontrovertido este hecho y existe controversia sobre la quinta determinación de hechos.

En cuanto a las determinaciones de hechos **tres al seis**, en la *Solicitud de Sentencia Sumaria* no se cumplió con la Regla 36.3(a)(4), 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3, que requiere la “enumeración de los hechos que no están en controversia, [requiere la] indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del Tribunal.” Sin embargo, en el inciso (d) de la Regla 36.3, *supra*, reconoce que el Tribunal de Primera Instancia no tiene la obligación de considerar los hechos que no contienen referencia a las páginas y los párrafos del documento en que se apoyan, pero el Tribunal de Primera Instancia sí tiene discreción

para examinarlos, como sucedió en la determinación de hecho número tres que emitió el Foro recurrido.

En cuanto a la **segunda, tercera, cuarta y sexta** determinación de hecho, es menester destacar que de los propios documentos presentados en la *Solicitud de Sentencia Sumaria* se desprende que existe controversia sobre la cuantía adeudada. Según el contrato, entre diciembre de 2014 a noviembre de 2016, el canon de arrendamiento mensual era de \$9,000. En el dictamen recurrido se determinó que la Corporación había incumplido con los pagos de los meses de noviembre de 2015 a febrero de 2016 y que la cantidad total adeudada era de \$31,500. El Tribunal de Primera Instancia concluyó que esta era la totalidad de la cuantía adeudada porque en un documento que se acompañó a la *Solicitud de Sentencia Sumaria* se indicó que en el mes de noviembre de 2015 se adeudaba \$4,500 y que por los otros tres meses el pago mensual adeudado era de \$9,000. Sin embargo, cuando se multiplica el alegado canon mensual, \$9,000 por los cuatros meses reclamados, el total sería de \$36,000. No está claro si el incumplimiento con el pago de los cánones durante esos meses fue total o parcial. Por lo tanto, existe controversia sobre la tercera determinación de hechos emitida por el Tribunal de Primera Instancia. Por estos fundamentos también existe controversia sobre la totalidad de la cantidad adeudada y, por consiguiente, la liquidez de la deuda reclamada, establecidas en las determinaciones de hechos número cuatro y cinco del dictamen recurrido.

#### IV.

Por los fundamentos expuestos, se *revoca* el dictamen recurrido y se devuelve el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procedimientos en forma compatible con lo aquí resuelto.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones