Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN y CAROLINA
Panel VI

DEPARTAMENTO DE LA VIVIENDA, ADMINISTRACIÓN DE DESARROLLO y MEJORAS DE VIVIENDA Apelada v. PEDRO L. RAMOS RIVERA y ELIZABETH MORALES VELÁZQUEZ POR SÍ y COMO REPRESENTANTE DE LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS; JUAN JOSÉ COLÓN CANCEL y SONIA MARGARITA RIVERA REYES, POR SÍ Y COMO REPRESENTANTES DE LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES Demandados PEDRO L. RAMOS RIVERA, *ET AL.* Apelantes	KLAN201800208	*Apelación* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior (Limitada de Toa Alta) Caso Núm. CD2012-0007 Sobre: Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cortés González, el Juez González Vargas y el Juez Rivera Colón

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de mayo de 2018.

La parte codemandada de epígrafe, Pedro L. Ramos Rivera y Elizabeth Morales Velázquez, por sí y como representantes de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (parte apelante), comparece ante nos para solicitar la revisión y revocación de la Sentencia[1] emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Toa Alta (TPI). Mediante ella, fue declarada "Ha Lugar" la Demanda instada por el Departamento de la Vivienda, Administración de Desarrollo y Mejoras de Vivienda (parte apelada o Vivienda).

[1] La Sentencia fue emitida el 25 de febrero de 2016, "revisado" el 20 de diciembre de 2017 y archivada en autos la copia de su notificación, el 26 de diciembre de 2017.

I.

La Demanda sobre cobro de dinero que originó la controversia de autos, fue instada el 4 de enero de 2012 por el Departamento de la Vivienda, Administración de Desarrollo y Mejoras de Vivienda. La parte apelada alegó que la parte apelante adeudaba la cantidad de $22,601.00, por concepto de "Contrato de Arrendamiento de Parcela para Establecer Negocio". El 12 de febrero de 2012, Vivienda enmendó la Demanda. La parte apelante contestó la Demanda el 4 de abril de 2012. Las partes presentaron el *Informe para el Manejo del Caso* el 25 de junio de 2012. El 29 de noviembre de 2012 la parte apelada presentó *Segunda Demanda Enmendada,* para incluir como demandados a Juan José Colón Cancel y Sonia Margarita Rivera Reyes, por sí y como representantes de la Sociedad Legal de Gananciales (esposos Colón-Rivera).

Tras varios incidentes procesales, Vivienda presentó *Tercera Demanda Enmendada* el 11 de marzo de 2014. Los codemandados Juan José Colón Cancel y Sonia Margarita Rivera Reyes contestaron la *Tercera Demanda Enmendada* el 14 de agosto de 2014 y sometieron Demanda contra coparte, que fue contestada el 11 de septiembre de 2014.

Posteriormente, Vivienda interpuso *Solicitud de Sentencia Sumaria.* El 3 de septiembre de 2015 las partes sometieron el *Informe sobre Conferencia con Antelación al Juicio entre Abogados y Abogadas.*[2] Los Hechos Estipulados por las partes en el referido Informe fueron los siguientes:

1. El 14 de junio de 2004, el Arrendatario llenó una *Solicitud para Parcela en Arrendamiento* en la cual solicitó el arrendamiento de la parcela 183 de la Comunidad Ingenio del Municipio de Toa Baja.

2. La *Solicitud para Parcela en Arrendamiento* que llenó el Arrendatario establece un uso comercial.

---

[2] Recurso de Apelación, Apéndice 11, págs. 68-69.

3. El 16 de agosto de 2006 el Departamento de la Vivienda y el Dr. Pedro Luis Ramos Rivera suscribieron un *Contrato de Arrendamiento de Parcela para el Establecimiento de Negocio.*

4. Mediante el *Contrato de Arrendamiento de Parcela para el Establecimiento de Negocio,* el Dr. Pedro Luis Ramos Rivera arrendó la parcela 183 de la Comunidad Ingenio del Municipio de Toa Baja.

5. El *Contrato de Arrendamiento de la Parcela para el Establecimiento de Negocio* establece en su cláusula *Tercera* que se concede este arrendamiento por el canon establecido de $589.00 mensuales.

6. El 4 de junio de 2010 el Dr. Pedro Luis Ramos Rivera suscribió un Plan de Pago con el Departamento de la Vivienda, el cual establece una deuda a esa fecha por la suma de $18,916.00, que habría de pagarse con un abono de $300.00 y el pago mensual de $589.00 para un total de $889.00, comenzando el 15 de julio de 2010.

7. El *Contrato de Arrendamiento para el Establecimiento de Negocio* establece en su cláusula *Cuarta* que entra en vigor el 1 de septiembre de 2006 y termina el 31 de agosto de 2007 quedando de esta fecha en adelante renovado por períodos sucesivos de un mes, a menos que cualquiera de las partes notifique a la otra por escrito su intención de darlo por terminado. Esta notificación deberá hacerse con quince (15) días de anticipación a la terminación del mismo.

8. El *Contrato de Arrendamiento para el Establecimiento de Negocio,* en su cláusula *Segunda,* inciso "c", dispone que no podrá venderse, cederse, hipotecarse, gravarse, subarrendarse, permutase, ni en forma alguna enajenarse la parcela arrendada, construcciones y mejoras a ella inherentes, ni el derecho adquirido en virtud de este contrato, sin el consentimiento y aprobación del Arrendador.

9. El Dr. Pedro Luis Ramos Rivera otorgó la Escritura de Compraventa Núm. 8 del 13 de octubre de 2011 en la cual vendió a Juan José Colón Cancel y Sonia Margarita Rivera Reyes la casa de vivienda ubicada en la parcela Núm. 183.

10. La Escritura de Compraventa Núm. 8 establece que Juan José Colón Cancel y Sonia Margarita Rivera Reyes, parte compradora, reconocen que lo que están adquiriendo son las mejoras que existen en la parcela 183, ya que este terreno no tiene título de propiedad a favor de la parte vendedora.

11. El *Reglamento sobre establecimiento y operación de tiendas y otros negocios en comunidades rurales establecidas por el Departamento de la Vivienda* es parte integrante del *Contrato de Arrendamiento de Parcela para el Establecimiento de Negocio.*

El 17 de septiembre de 2015, la parte apelante presentó *Moción en Oposición a que se Dicte Sentencia Sumaria.* Los esposos Colón Rivera presentaron *Moción en Cumplimiento de Orden* en la que expusieron su posición en cuanto a la solicitud de sentencia sumaria y su oposición. Señalaron que las controversias enumeradas en la oposición son sobre la aplicación del derecho y no son hechos materiales en controversia. Vivienda presentó su Réplica a la Oposición instada por la parte apelante.

El 25 de febrero de 2016, el foro primario dictó sumariamente la Sentencia aquí apelada, en la que concluyó:

> En el caso que nos ocupa los hechos expuestos en la Demanda están ampliamente sostenidos por los documentos que se acompañaron con la Solicitud de Sentencia Sumaria, por lo que este Tribunal entiende que no existe controversia alguna de hechos materiales. La parte co-demandada Dr. Pedro Ramos Rivera no controvirtió en su escrito de oposición, la solicitud de Sentencia Sumaria radicada por la parte demandante. Ante el incumplimiento del contrato y enriquecimiento injusto por la venta de propiedad no perteneciente a El (sic) no justifica ni controvierte la renta establecida.
>
> Por consiguiente, luego de evaluar la documentación presentada en sustento de las distintas Mociones en Solicitud para que se dicte Sentencia Sumaria y la Oposición, así como también se consideraron las anteriores Determinaciones de Hechos, como los Estipulados y Conclusiones de Derechos este Tribunal entiende no existe controversias de hechos ni razón para posponer que se dicte Sentencia sobre esta reclamación hasta la Resolución total del pleito mediante la celebración de un juicio, por todo lo cual, se declara **Ha Lugar** la demanda.
>
> Se ordena al Co-demandado Dr. Ramos Rivera al pago al Departamento de la Vivienda la cantidad de $49,895.00 según reclamados y computados. Se libera a los co-demandados quienes le pagaron al doctor la propiedad y quienes realizan la solicitud correspondiente ante Departamento de la [V]ivienda.
>
> REGISTRESE Y NOTIFÍQUESE.
>
> Dada en Toa Alta, Puerto Rico, a 25 de febrero de 2016. Revisado el 20 de diciembre de 2017.

Inconforme con el dictamen emitido, la parte apelante acude ante este foro intermedio y señala que el TPI incidió:

> …[A]l declarar con lugar la demanda interpretando erróneamente el contrato de arrendamiento suscrito entre

> las partes, específicamente al ignorar que el mismo estaba vencido permitiendo la acumulación de la deuda por concepto de cánones de arrendamiento hasta el 22 de julio de 2015 y sin considerar los pagos consignados por los demandados-apelantes.
>
> …[A]l redactar una sentencia ambigua, acogiendo los argumentos de todas las partes y sin establecer claramente los fundamentos de la sentencia dictada.
>
> …[A]l determinar que se configuró la doctrina de enriquecimiento injusto a favor de los demandados-apelantes al vender la estructura la cual de facto y de derecho les pertenecía.
>
> …[A]l disponer del presente caso mediante el mecanismo de la sentencia sumaria cuando claramente había controversia sobre la cuantía de la deuda, base fundamental del presente caso.

La parte apelada compareció mediante *Alegato del Procurador General*. Los esposos Colón-Rivera no presentaron su Alegato. Analizamos la controversia traída ante nuestra consideración, a base del derecho que expondremos a continuación.

II.

A. Contratos

En nuestro ordenamiento jurídico "[l]as obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia." Artículo 1042, 31 LPRA sec. 2992. Existe un contrato "desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio." Artículo 1206, 31 LPRA 3371. Un contrato será válido si concurren tres elementos: consentimiento, objeto y causa. Artículo 1213, 31 LPRA sec. 3391. Incluso, nuestro Código Civil establece que "[l]os contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez." Artículo 1230, 31 LPRA sec. 3451.

Las obligaciones contractuales tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor con lo pactado. Artículo 1044, 31 LPRA sec. 2994. Por ello, una vez perfeccionado un contrato, las partes

que lo suscriben están sujetas, además de honrar el cumplimiento de lo pactado, a "todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley." Artículo 1210, 31 LPRA sec. 3375; *Banco Popular de P.R. v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008). En virtud de la autonomía de la voluntad, los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral, ni al orden público. Artículo 1207, 31 LPRA sec. 3372; *Vélez v. Izquierdo*, 162 DPR 88, 98 (2004). La voluntad de las partes sobre aquello objeto de contratación es la ley suprema, sujeto a las limitaciones reseñadas. Íd.

De otra parte, nuestro Código Civil define el derecho de propiedad como el derecho "por virtud del cual una cosa pertenece en particular a una persona con exclusión de cualquier otra ... [y mediante el cual se] concede el derecho de gozar y disponer de las cosas sin más limitaciones que las establecidas en las leyes." Art. 280 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1111. El derecho de propiedad se puede subdividir en tres modalidades: el pleno derecho de disfrutar y enajenar una cosa, el derecho de disfrutar o usar una cosa y el derecho a servidumbres constituidas sobre bienes inmuebles. Art. 281 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1112. Como parte de las facultades contempladas en el derecho de propiedad, el Código Civil establece que el disfrute propio sobre una cosa puede ser cedido de forma temporal mediante un contrato de arrendamiento.

Mediante un contrato de arrendamiento, el dueño se desprende voluntariamente de parte del derecho de propiedad que posee por determinado tiempo, a cambio de un precio cierto. *Garage Coop. v. Arco Caribbean*, Inc. 111 DPR 52, 54 (1981). En un contrato de arrendamiento ambas partes, el arrendador y el arrendatario, se obligan recíprocamente. Arts. 1444-45 del Código Civil, 31 LPRA secs. 4051-4052. Al perfeccionarse el contrato de arrendamiento y nacer a su

existencia, surgen las obligaciones bilaterales que a una y a otra parte impone el Código Civil. Las partes se obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA 3375; *Jarra Const. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 772 (2001).

El Artículo 1432 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4011, dispone que el arrendamiento puede ser de cosas, obras o de servicios. *Rossy v. Del Valle*, 34 DPR 726 (1925); *El Pueblo v. El Registrador*, 22 DPR 803 (1915). En el arrendamiento de cosas, una de las partes (arrendador), está obligada a dar a la otra (arrendatario), el goce o uso de una cosa **por tiempo determinado** y precio cierto. 31 LPRA sec. 4012. (Énfasis nuestro).

Por otro lado, el Artículo 1445 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4052, dispone que todo arrendatario tendrá que cumplir con las siguientes obligaciones principales: (1) pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos; (2) usar la cosa arrendada como un diligente padre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto de pacto, según la naturaleza de la cosa arrendada; (3) pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato. Además, el arrendatario deberá devolver la cosa al concluir el arrendamiento tal como la recibió, a menos que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. Art. 1451 del Código Civil, sec. 4058. Si el arrendatario incumple con sus obligaciones, el arrendador podrá pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último y dejar el contrato subsistente. Art. 1446 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4053.

Destacamos, además, la reiterada norma del derecho contractual que establece que tanto la validez, como el cumplimiento de los contratos no pueden dejarse al arbitrio de uno de los contratantes. Art. 1208 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3373.

Cuando un contrato de arrendamiento se pacta por tiempo determinado, concluye en la fecha prefijada sin que sea necesario requerirlo. 31 LPRA sec. 4062. Ese tipo de contrato puede prorrogarse, en cuyo caso subsiste el mismo contrato, o de renovación, ahora a base de un nuevo contrato de arrendamiento otorgado expresa o tácitamente. M. Albaladejo García, *Derecho Civil*, 7ma ed., Barcelona, Librería Bosch, 1982, T. II, Vol. II, pág. 190.

El Art. 1456 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4063, dispone que cuando termina un contrato de arrendamiento y el arrendatario permanece disfrutando de la cosa arrendada por quince días con aquiescencia del arrendador, hay tácita reconducción. La tácita reconducción no supone una prórroga del contrato original, sino que constituye un contrato nuevo. *Vicar Builders v. ELA,* 192 DPR 256 (2015); *Dalmau v. Hernández Saldaña*, 103 DPR 487, 490 (1975). Esto es así porque, por disposición expresa de la ley, el arrendamiento cesa cuando vence su término, extinguiendo así el contrato original. *Cesani Vargas v. Tribunal Superior*, 92 DPR 239 (1965). Sin embargo, cuando concurren los requisitos de la tácita reconducción se renueva ese contrato. Íd. Se trata de un supuesto de renovación que surge por la voluntad presunta de las partes siempre que la pasividad de estas revele su nueva voluntad contractual. Albaladejo García, *op. cit.*, pág. 194.

Del acuerdo tácito surge un nuevo contrato, cuyo término no es igual al estipulado en el contrato primitivo, sino el que disponen los Arts. 1467 y 1471 del Código Civil, 31 LPRA secs. 4083 y 4092. De estos preceptos jurídicos surge que, de no haberse fijado un plazo para el arrendamiento de un predio urbano, se entenderá hecho por años cuando el alquiler es anual, por meses cuando el alquiler es mensual o por días cuando es diario. *Dalmau v. Hernández Saldaña*, supra, pág. 489. En cuanto a lo demás, se entiende que quedan reproducidos los

mismos términos del contrato reconducido. *León Parra v. Gerardino*, 58 DPR 489, 496 (1941).

Para que opere la tácita reconducción, ninguna de las partes puede haber expresado su intención de dar por terminado el contrato de arrendamiento. *León Parra v. Gerardino*, supra. Debe ser claro el ánimo de reconducir del arrendatario, el cual queda demostrado al quedarse disfrutando de la cosa arrendada luego de que vence el contrato. De igual forma, se entiende que el arrendador consintió tácitamente a la reconducción si no hace requerimiento o manifestación alguna para que el arrendatario cese en el disfrute de la cosa. Íd.

B. La acción en cobro de dinero

En una acción sobre cobro de dinero, el demandante viene obligado a establecer que: es acreedor de una deuda válida existente; la deuda no se ha pagado y; el demandado es el deudor. *General Electric v. Concessionaires*, Inc., 118 DPR 32, 43 (1986). En cambio, el demandado, según el Art. 1168 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3261, tiene que aportar prueba de la extinción de la obligación.[3] Las acciones sobre cobro de dinero pueden surgir de diferentes fuentes del Derecho. *E.L.A. v. Soto Santiago*, 131 DPR 304, 311 (1992). Identificada la fuente de la acción, se puede decidir cuál término de prescripción le aplica. Íd. A manera de ejemplo, el Tribunal Supremo de Puerto Rico le aplicó el término general de 15 años al cobro de fondos públicos que fueron apropiados ilegalmente. Para ello, dicho foro expresó que el cobro de dinero surgió de la doctrina de enriquecimiento injusto y no del Art. 1802 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5141. Íd., págs. 311 y 322-323.

La acción sobre cobro de dinero es personal y, si no tiene un término especial de prescripción fijado por ley, prescribe a los 15 años. Íd., pág. 323. Es decir, como norma general, la acción en cobro de

---

[3] El Art. 1168 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA 3261, establece que le "[i]ncumbe la prueba de las obligaciones al que reclama su cumplimiento, y la de su extinción al que la opone.

dinero está sujeta a la aplicación del Art. 1864 del Código Civil, *supra*. Para identificar de dónde surge la acción de cobro en dinero hay que examinar las alegaciones de la demanda. *E.L.A. v. Soto Santiago*, supra, pág. 312.

El Art. 1866 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5296, establece lo siguiente:

> Por el transcurso de cinco (5) años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones siguientes:
>
> (1) La de pagar pensiones alimenticias.
> **(2) La de satisfacer el precio de los arriendos, sean éstos de fincas rústicas o de fincas urbanas.**
> (3) La de cualesquiera otros pagos que deban hacerse por años o en plazos más breves. Íd. (Énfasis nuestro).

En *Lozada Torres v. Collazo*, 111 DPR 702, 703-707 (1981), nuestro Máximo Foro discutió la naturaleza del plazo quinquenal establecido en el Art. 1866 del Código Civil y resolvió que este término no se limitaba al incumplimiento de contratos de arrendamiento de bienes inmuebles, sino que también aplicaba a los contratos de arrendamientos de bienes muebles. Íd., pág. 707.

La figura de prescripción es materia sustantiva regida por las disposiciones del Código Civil. Arts. 1840-1875, 31 LPRA secs. 5261-5305. Constituye una forma de extinción de un derecho debido a la inercia de la relación jurídica por el transcurso de un período determinado de tiempo. *Santiago v. Ríos Alonso*, 156 DPR 181, 188 (2002); *Galib v. El Vocero*, 138 DPR 560, 566 (1995).

La prescripción extintiva aspira a asegurar la estabilidad de la propiedad y la certidumbre de los demás derechos. *Agulló v. ASERCO*, 104 DPR 224, 248 (1975). Su propósito es "evitar la incertidumbre de las relaciones jurídicas y castigar la inacción en el ejercicio de los derechos, ya que el transcurso del período de tiempo establecido por ley, sin que el titular del derecho lo reclame, da lugar a una presunción legal de abandono". *González v. Wal-Mart, Inc.*, 147 DPR 215, 216 (1998).

C. Revisión de dictámenes dispositivos

Constituye un principio ampliamente reiterado por nuestra jurisprudencia el que toda revisión de las sentencias de los cuales se recurre en apelación se realiza contra la decisión y no contra los fundamentos. *Vélez Rodríguez v. Amaro Cora*, 138 DPR 182, 198 (1995); *Sánchez v. Eastern Air Lines, Inc.*, 114 DPR 691, 695 (1983); *Díaz Martínez v. Policía de P.R.*, 134 DPR 144, 156-157 (1993). A los foros apelativos les corresponde revisar única y exclusivamente el fallo o parte dispositiva de un dictamen judicial. *Pueblo v. Pérez Rodríguez*, 159 DPR 554 (2003).

Nuestro ordenamiento ha definido con precisión qué constituye una Sentencia. Las Reglas de Procedimiento Civil disponen que dicho término incluye: cualquier determinación del Tribunal de Primera Instancia que resuelva finalmente la cuestión litigiosa y de la cual pueda apelarse. Regla 42.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V. R. 42.1; *Ramos y otros v. Colón y otros*, 153 DPR 534, 543 (2001). La sentencia es la parte dispositiva del caso en la que se adjudica y decide la controversia. *Cárdenas Maxán v. Rodríguez*, 119 DPR 642, 651 (1987). La misma es final o definitiva cuando resuelve el caso en sus méritos y termina el litigio entre las partes, en forma tal que queda pendiente sólo su ejecución.

D. Enriquecimiento Injusto

El Artículo 7 del Código Civil de Puerto Rico, el cual estatuye la aplicación de la equidad en ausencia de ley aplicable, dispone que: "[c]uando no haya ley aplicable al caso, el tribunal resolverá conforme a equidad, que quiere decir que se tendrá en cuenta la razón natural de acuerdo con los principios generales del derecho, y los usos y costumbres aceptados y establecidos." 31 LPRA sec. 7. El enriquecimiento injusto es un principio general del derecho basado en la equidad que se invoca en aquellos casos donde la ley no ha previsto una situación que produce un desplazamiento patrimonial que no tiene

una explicación razonable en el derecho vigente. *S.L.G. Sánchez v. S.L.G. Valentín*, 186 DPR 503, 515-516 (2012); *Mun. Quebradillas v. Corp. Salud Lares*, 180 DPR 1003, 1019 (2011); *Danosa Caribbean v. Santiago Metal*, 179 DPR 40, 49 (2010); *Ortiz Andújar v. E.L.A.*, 122 DPR 817, 822-823 (1988). Conforme lo resuelto por el Tribunal Supremo de Puerto Rico, la doctrina de equidad que repudia el enriquecimiento injusto es "una doctrina o principio general de derecho que puede aplicarse a situaciones muy distintas entre sí, siempre y cuando tengan en común un elemento: el que de no aplicarse se perpetraría la inequidad de que alguien se enriqueciese injustamente en prejuicio de otro". *S.L.G. Sánchez v. S.L.G. Valentín*, supra, pág. 515, citando a *Silva v. Comisión Industrial*, 91 DPR 891, 897-898 (1965).

La normativa jurisprudencial ha reconocido que, aunque dicha doctrina no está regulada en el Código Civil, está subsumida en la figura de los cuasi-contratos y en otras disposiciones. *Ortiz Andújar v. E.L.A.*, supra, pág. 823. Para que la causa de acción por enriquecimiento injusto pueda prevalecer, es necesario la concurrencia de los siguientes requisitos: (1) la existencia de un enriquecimiento; (2) un correlativo empobrecimiento; (3) la conexión entre el empobrecimiento y el enriquecimiento; (4) la falta de una causa que justifique el enriquecimiento; y (5) la inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación de la doctrina de enriquecimiento injusto. Íd; *Morales v. Municipio de Toa Baja*, 119 DPR 682, 684 (1987).

En *Plan de Bienestar Salud v. Alcalde Cabo Rojo*, 114 DPR 697, 703 (1983), nuestro Máximo Foro estableció algunas de las normas y principios que rigen la doctrina del enriquecimiento:

> 1. La doctrina del enriquecimiento injusto es aplicable, dentro de determinadas situaciones, a los órganos administrativos.
>
> 2. La aplicación de la doctrina dependerá de las circunstancias específicas de cada caso. El Código Civil no agota las situaciones a las que la doctrina se extiende.

> 3. La doctrina del enriquecimiento injusto no es invocable cuando su efecto es vulnerar un principio importante de orden público encarnado en la Constitución o las leyes del país.
>
> 4. La doctrina es invocable, entre otras circunstancias, cuando no se han observado ciertas formalidades de ley fácilmente subsanables o susceptibles de haber sido ejecutadas con el asesoramiento debido.

Conforme a lo antes expuesto, la doctrina de enriquecimiento injusto dependerá de las circunstancias específicas involucradas, por lo que su aplicación se hará caso a caso. Además, no podrá aplicarse cuando resulte contraria a una clara política pública plasmada en un estatuto o en la Constitución. *Hatton v. Mun. de Ponce*, 134 DPR 1001, 1010 (1994).

E. Sentencia Sumaria

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica para aquellos litigios de naturaleza civil en los que no existe una controversia genuina en torno a los hechos materiales que componen la causa de acción que se contempla. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.,* 2018 TSPR 18, 199 DPR ____ (2018); Op. 6 de febrero de 2018; *Rodríguez Méndez v. Laser Eye,* 195 DPR 769, 785 (2016); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, Inc.,* 193 DPR 100, 115 (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013). Dicho mecanismo se encuentra instituido en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Su función esencial es permitir en aquellos litigios de naturaleza civil que una parte pueda mostrar previo al juicio que, tras las partes contar con la evidencia que ha sido debidamente descubierta, no existe una controversia material de hecho que deba ser dirimida en un juicio plenario y que, por tanto, el tribunal está en posición de aquilatar esa evidencia para disponer del caso ante sí. *Rodríguez Méndez, et als v. Laser Eye,* 195 DPR 769 (2016); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation,* 194 DPR 209 (2015).

Esta Regla dispone que la solicitud de sentencia sumaria puede ser presentada por cualquiera de las partes que solicite un remedio por medio de una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes. Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de Derecho, procede hacerlo. Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, *supra*; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra. Es decir, únicamente procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto los hechos materiales, por lo que lo único que queda, por parte del poder judicial, es aplicar el Derecho. *Oriental Bank v. Perapi S.E,* 192 DPR 7 (2014); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820 (2010). Sobre el particular, precisa señalar que, un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del Derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010); *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914 (2010). La calidad del "hecho material" debe ser suficiente como para que sea necesario que un juez o jueza la dirima a través de un juicio plenario. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra. Es decir, luego de aquilatar prueba testifical y de dirimir cuestiones de credibilidad.

Para demostrar de manera efectiva la inexistencia de controversia de hechos, la parte promovente está obligada a exponer las alegaciones de las partes, desglosar los hechos sobre los cuales aduce no hay controversia en párrafos debidamente numerados y para cada uno de ellos, deberá especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que los apoye y las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia argumentando el derecho

aplicable. Regla 36.3 (a) (1)-(4) de Procedimiento Civil, supra; *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, supra, pág. 432.

La parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria, según la citada Regla 36.3, supra, deberá controvertir la prueba presentada por la parte que la solicita. Para ello, deberá cumplir con los mismos requisitos con los que tiene que cumplir el proponente, pero, además, su solicitud deberá contener:

> [U]na 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. Regla 36.3 (b) (2), supra.

El oponente debe controvertir la prueba presentada con evidencia sustancial y no puede simplemente descansar en sus alegaciones. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.,* supra*; Rodríguez Méndez v. Laser Eye,* supra. "Como regla general, para derrotar una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradeclaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente." *Ramos Pérez v. Univisión,* supra, pág. 215. Si el oponente no controvierte los hechos propuestos de la forma en que lo requiere la Regla antes citada, se podrán considerar como admitidos y se dictará la sentencia en su contra, si procede. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.,* supra.

La parte promovente puede prevalecer por la vía sumaria, si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. La promovida puede derrotar la moción de sentencia sumaria de tres maneras: (1) si establece 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, (3) si presenta prueba que establezca una

controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la demandante. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 217.

Es norma firmemente establecida que toda duda sobre la existencia de una controversia de hechos *bona fide* debe ser resuelta contra la parte que solicita la sentencia sumaria. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Córdova Dexter v. Sucesión Ferraiuoli*, 182 DPR 541 (2011). Por lo tanto, al determinar si existen controversias de hechos que impiden dictar sentencia sumaria, el juzgador debe analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los documentos incluidos con la oposición, así como los que obren en el expediente. Dicho examen debe ser guiado por el principio de liberalidad a favor de la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra. 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 DPR 599, 610 (2000); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 279-280 (1990); *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 DPR 714, 720 (1986).

Nuestro Tribunal Supremo ha establecido que, aunque en el pasado se ha referido a la sentencia sumaria como un mecanismo procesal "extraordinario", ello no significa que su uso esté excluido en algún tipo de pleito. En ese sentido, no queda impedida la utilización del mecanismo de sentencia sumaria en reclamaciones que requieren la consideración de elementos subjetivos o de intención, cuando de los documentos a ser evaluados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a hechos materiales. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 219.

Una mera alegación de que el demandado no ha podido completar el descubrimiento de prueba, sin tan siquiera destacar a qué prueba se refiere, o sin contrariar la prueba unida a la moción de

sentencia sumaria, no cumple con los requerimientos estatutarios y jurisprudenciales para denegar el remedio sumario. Íd., págs. 215-216. Como bien lo ilustra el jurista Cuevas Segarra, de acuerdo con la Regla 9.1 de Procedimiento Civil, la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria por insuficiencia de prueba, deberá identificarle al Tribunal "el descubrimiento que necesita realizar y presentar bases creíbles de que producirá hechos materiales para su oposición a la moción de sentencia sumaria. Debe, a su vez, actuar con diligencia y explicar por qué no ha realizado antes el descubrimiento interesado. [...] La Regla 36.3 parte de la premisa de que las partes, como regla general, tendrán derecho a descubrimiento de prueba previo a la adjudicación de este tipo de moción si ello es necesario, pues habrán instancias en que, para resolver el asunto, el descubrimiento de prueba sea innecesario." J. A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da Ed., USA, Publicaciones JTS, 2011, Tomo III, pág. 1085.

En la tarea de analizar la procedencia o no de una sentencia sumaria, hay que tomar en consideración que no se puede concluir que un hecho está incontrovertido sólo porque así se alegó. La parte que sostiene que no existe controversia debe presentar algún documento en apoyo a su contención. Según se ha aclarado, las declaraciones juradas son documentos que se pueden utilizar para apoyar u oponerse a una solicitud de sentencia sumaria. *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, supra. No obstante, el valor probatorio que dichas declaraciones puedan tener está sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones. Sobre el particular se ha aclarado que, si bien pueden utilizarse declaraciones juradas prestadas en beneficio propio (self-serving), como regla general éstas resultan menos eficaces que otros documentos en apoyo a la solicitud de sentencia sumaria, como son la evidencia documental, la contestación a la demanda, las admisiones o el contenido de deposiciones. Además, estas declaraciones *self-serving* podrán ser tomadas en consideración al evaluarse la procedencia de una sentencia

sumaria si cumplen con los requisitos establecidos en la Regla 36.5 de Procedimiento Civil, *supra*. Esto es, si se basan en conocimiento personal del declarante, contienen hechos que serían admisibles en evidencia y demuestran que el declarante está cualificado para testificar en cuanto a su contenido. Íd.

En vista de lo anterior, podrá dársele valor probatorio a una declaración jurada, siempre que ésta no se centre en conclusiones, sino que indique hechos específicos que la sustenten. *Ramos Pérez v. Univisión de Puerto Rico, Inc.*, supra. Es decir, que necesariamente deberán basarse en el conocimiento personal del declarante. Íd.

En *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, nuestro Tribunal Supremo se expresó en cuanto al proceso de revisión de las sentencias sumarias y estableció que en dicho proceso este Tribunal de Apelaciones debe: 1) examinar de *novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra,* y la jurisprudencia le exigen al foro primario; 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra;* 3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos; 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

En lo pertinente a la identificación de las controversias de hecho y de derecho, nuestro Máximo Foro ha dispuesto lo siguiente:

> Aunque a veces no es fácil atisbar la diferencia, es vital que los tribunales distingan puntualmente entre lo que es un hecho y una conclusión de derecho. Un "hecho" en el campo jurídico es un acontecimiento o un comportamiento determinado y pertinente para la norma legal que se pretende aplicar. La norma jurídica se aplica al supuesto que constituye el "hecho" para arribar a determinada conclusión de derecho.

> [.....]
>
> En todo caso debidamente instado ante un foro judicial habrá siempre una controversia de derecho presente y es precisamente esa controversia la que vienen los tribunales llamados a resolver. Si se comete el error de catalogar las controversias de derecho como controversias de hecho se eliminaría virtualmente el mecanismo de sentencia sumaria de nuestro ordenamiento procesal, pues este requiere expresamente la inexistencia de una controversia de hechos materiales para que un tribunal pueda dictar sentencia de esa forma. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation,* supra, págs. 226–227. (Citas omitidas).

III.

A la luz de los principios antes expuestos, corresponde que analicemos si la prueba que tuvo ante sí el foro de primera instancia era suficiente para determinar sumariamente que la parte apelante adeuda a Vivienda la cantidad de $49,895.00, según reclamados y computados. Los cuatro errores señalados por la parte apelante van dirigidos a un aspecto principal: la cuantía de la deuda reclamada por Vivienda. Por estar relacionados entre sí, discutiremos todos los errores de manera conjunta.

La parte apelante, alega, en síntesis, que, en la Demanda presentada inicialmente el 4 de enero de 2012, Vivienda reclamó el cobro de dinero por la suma de $22,601.00 y que, posteriormente enmendó la Demanda por la misma cantidad. En el mismo año, la parte apelada instó Segunda Demanda Enmendada en la que reclamó la cantidad de $40,730.00 sin explicar cómo la deuda se había duplicado y reconociendo que la estructura había sido vendida a los esposos Colón-Rivera. La parte apelante razona que no se puede cancelar lo que no está vigente, ya que el contrato en cuestión estaba vencido por sus propios términos desde el 31 de agosto de 2007 e incumplido desde marzo de 2011. Plantea que, aunque Vivienda alega el incumplimiento del contrato de arrendamiento al ser vendida la estructura que enclavaba en el solar arrendado a un tercero sin su consentimiento y, además, el incumplimiento y el atraso en los pagos, no quiso dar por terminado el contrato para continuar acumulando la deuda, causando así, un enriquecimiento injusto en su contra. Añade

que, Vivienda aceptó tácitamente la presencia de los nuevos poseedores de la estructura en su propiedad y no ha presentado acción alguna sobre desahucio. Los apelantes también alegan que existe una discrepancia en cuanto a la cabida del solar que afecta el cálculo del canon de arrendamiento, asunto que había presentado ante Vivienda.

Por otro lado, la parte apelante señala que la Sentencia dictada no es cónsona con sus propios fundamentos. Señala que el dictamen apelado contiene la argumentación de derecho incluida por dicha parte en el Informe de Conferencia con Antelación al Juicio, la cual favorecía su posición en cuanto a la improcedencia de la Demanda, lo que resulta en un dictamen incongruente.

La parte apelante destaca que, durante el pleito, hizo varias consignaciones de dinero para aminorar la deuda que en su día se determinara y para demostrar su buena fe de pagar y que, a la fecha de la Sentencia había consignado la suma de $5,010.00, los cuales no fueron considerados por el TPI. De otra parte, los apelantes sostienen que la propiedad vendida les pertenecía y que no procede la aplicación de la doctrina de enriquecimiento injusto.

De otra parte, los apelantes arguyen que el TPI ignoró todos los hechos en controversia que fueron incorporados en su Oposición a la Sentencia Sumaria. Añade que, su Oposición a la Sentencia Sumaria sí tenía anejos que fueron remitidos por correo electrónico a las partes del caso, pero por error, no fueron incluidos con la presentación del escrito ante el TPI. La parte apelante destaca que, principalmente, existe controversia sobre la cuantía reclamada por Vivienda. Reitera que tanto la falta de pago, como la venta de la propiedad, eran causa de terminación del contrato, por lo que la parte apelada no tiene derecho a acumular los cánones de arrendamiento *ad infinitum*. Plantea, además, que no procede el cobro de cánones posteriores a la presentación de la Demanda y que, tampoco procede la Sentencia dictada sumariamente debido a la existencia de controversias sobre asuntos medulares.

Por su parte, Vivienda plantea, primeramente, que es norma establecida en nuestro ordenamiento jurídico, que la revisión de una sentencia se da contra ésta y no contra sus fundamentos, por lo cual, los señalamientos de error segundo y tercero, son improcedentes, ya que la sentencia es correcta en derecho, independientemente de sus fundamentos.

En cuanto al dictamen sumario, la parte apelada alega que los apelantes no controvirtieron los documentos sometidos por ella, con planos o documentos contemporáneos a la fecha de la firma del contrato de arrendamiento, que demuestren que la cabida de la Parcela 183 era de 814.06 metros cuadrados. En cuanto a la terminación del contrato, Vivienda expone que es claro que ambas partes convinieron expresamente cómo quedaría renovado el contrato (de mes a mes), luego del 31 de agosto de 2007, así como la manera en que se podía dar por terminado el mismo.

En relación con la cuantía reclamada, la parte apelada sostiene que del historial de pagos sometido se desprende que las cantidades de los pagos realizados no se ajustaban a la cantidad establecida en el Contrato, los pagos no se efectuaban mensualmente, según acordado, y se comenzó un patrón de falta de pago. Señala que, ante la deuda acumulada, el codemandado, Dr. Pedro L. Ramos Rivera, suscribió un *Plan de Pago* con Vivienda que establecía una deuda de $18,916.00. La parte apelada afirma que, a pesar del plan de pagos, desde el 16 de agosto de 2006 hasta el 21 de marzo de 2011, el codemandado realizó un total de trece pagos que suman $12,539.00. Expone que, a partir del 21 de marzo de 2011, Vivienda no recibió pagos adicionales y que, posteriormente supo que el 13 de octubre de 2011 dicha parte vendió la casa dedicada a vivienda ubicada en la Parcela 183.

La parte apelada arguye que los apelantes nunca notificaron a Vivienda que tuvieran la intención de terminar su contrato de arrendamiento, a pesar que conocer cuál era el mecanismo para ello.

Añade que no ejerció su prerrogativa de dar por terminado el contrato porque se le dio oportunidad al codemandado de ponerse al día en sus pagos mediante un plan de pago. Menciona Vivienda que, en vista del incumplimiento con dicho plan de pago, instó la Demanda en cobro de dinero.

La parte apelada colige que no existe controversia en cuanto a la existencia del contrato de arrendamiento y su incumplimiento, sobre la falta de cancelación de contrato por la parte apelante, por lo que el contrato continuó vigente, razón por la cual se acumularon los cánones de arrendamiento no pagados. Añade que la parte apelante reafirmó su aceptación del canon de arrendamiento establecido en el Contrato cuando, años después firmó un Plan de Pago aceptando la deuda y el pago mensual de $589.00. Vivienda alega que, hasta el 22 de julio de 2015, la parte apelante acumuló una deuda por concepto de cánones de arrendamiento que asciende a $49,895.00 y que, la misma es líquida, está vencida y es exigible.

En el caso de autos, la parte apelada solicitó que se dictara sentencia sumaria conforme a la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra.* En su Solicitud, Vivienda incluyo una breve exposición de las alegaciones de las partes y sobre el asunto en controversia, el cual identificó así: "si el arrendatario, Pedro L. Ramos Rivera, adeuda la cantidad de $49,895.00 a base del canon de arrendamiento de $589.00 y cabida de 1,177.663 metros cuadrados establecidos en el Contrato". La parte apelada enumeró 14 párrafos sobre los cuales, a su juicio, no existe controversia sustancial. En ellos hizo referencia a los siguientes documentos: *Solicitud para Parcela en Arrendamiento; Contrato de Arrendamiento de Parcela para el Establecimiento de Negocio; Estado de Cuenta de la División de Recaudaciones (Administración de Desarrollo y Mejoras a Vivienda); Plan de Pago; Certificación de Vivienda,* copia de *Escritura de Compraventa Núm. 8,* otorgada el 13 de octubre de 2011; *Estado de Cuenta; Contestación a Tercera Demanda Enmendada;*

Contestación a Interrogatorio; copia de *Escritura Núm. 29,* otorgada el 27 de marzo de 1973; copia de *Escritura Núm. 430,* otorgada el 27 de marzo de 1973; *Croquis* del año 1973, mostrando subdivisión de la Parcela 183B; *Plano del Agrimensor Eric Martínez* del año 2007; *Plano del Agrimensor Vicente Colón Malén* del año 1976; *Plano del Agrimensor Román Aulet* de 6 de marzo de 2015 y *Certificación* de Vivienda relacionada a la negativa de solicitud de cancelación de arrendamiento.

Por su parte, los apelantes presentaron *Moción en Oposición a que se dicte Sentencia Sumaria.* Según observamos, la parte apelante no hizo una relación concisa y organizada, con referencia a los párrafos enumerados por Vivienda. Tampoco hizo 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. La parte apelante enumeró 22 "hechos materiales en controversia" e hizo referencia a varios anejos. No obstante, no acompaño los Anejos a su escrito. A renglón seguido, enumeró los siguientes tres asuntos en controversia:

1. ¿Debe ser ajustado el canon de arrendamiento de conformidad con la cabida registral y las comparables correctas?
2. ¿Puede catalogarse el contrato de arrendamiento como uno de adhesión?
3. ¿Puede el Estado Libre Asociado de Puerto Rico seguir acumulando cánones de renta "ad infinitum"?

Los esposos Colón-Rivera presentaron *Moción en Cumplimiento de Orden,* en la que plantearon que las controversias antes enumeradas son de Derecho y no de hechos materiales. Manifestaron que no existen controversias materiales y que procedía lo solicitado por Vivienda. La parte apelada presentó Réplica a la Oposición de los apelantes.

En vista de lo antes expuesto, el TPI tenía el deber de, conforme a las Reglas de Procedimiento Civil y la jurisprudencia aplicable, determinar si existía o no una controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente, y si las partes cumplieron con los requisitos de la Regla 36 de Procedimiento Civil y lo establecido en la

normativa jurisprudencial. Al evaluar las antedichas mociones, el foro primario concedió lo solicitado por Vivienda en su Solicitud de Sentencia Sumaria y declaró "Ha Lugar" la Demanda. En consecuencia, ordenó al Dr. Ramos Rivera al pago de $49,895.00 a Vivienda, según reclamados y computados por dicha parte.

Al estar este Tribunal en la misma posición que el foro primario al momento de adjudicar solicitudes de sentencia sumaria, es nuestra obligación indagar y examinar si en realidad existen controversias de hechos materiales. Dicho proceso de revisión nos lleva a examinar las Mociones sobre sentencia sumaria presentadas por las partes y los documentos anejados a las mismas.

Del examen realizado surge que la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por Vivienda expone las alegaciones de las partes, desglosa los hechos sobre los cuales aduce no hay controversia en párrafos debidamente numerados y para cada uno de ellos, especifica los Anejos que los apoyan. Además, expone las razones por las cuales considera debía ser dictada la sentencia argumentando el derecho aplicable. En cuanto a la *Moción en Oposición a que se dicte Sentencia Sumaria*, presentada por la parte apelante, ésta contiene una breve "Información Introductoria", menciona hechos materiales en controversia, asuntos en controversia y argumentación de fundamentos de derecho. No obstante, las respuestas no hacen referencia a los párrafos y las fuentes según detalladas por el promovente, de los hechos esenciales sobre los cuales la parte promovida entendía que había controversia, según lo exige la Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil, *supra*. Como mencionamos antes, la parte apelante tampoco acompañó los anejos mencionados en su Oposición. Ahora bien, cabe señalar que el hecho de que una parte incumpla con tales requisitos no implica que automáticamente se concederá el remedio solicitado a la otra parte, ya que tal concesión será otorgada solamente si la solicitud de sentencia

sumaria procede en Derecho. Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, *supra.*

En cumplimiento con nuestra función revisora pasamos a examinar los documentos anejados a la Solicitud de Sentencia Sumaria, así como la totalidad del expediente ante nos, para determinar si, conforme resolvió el foro apelado, no existe controversia real sobre algún hecho esencial y pertinente. Uno de los documentos anejados a la Solicitud de Sentencia Sumaria fue el *Contrato de Arrendamiento de Parcela para Establecimiento de Negocio,* suscrito entre las partes. En lo pertinente a la controversia de autos, transcribimos las siguientes cláusulas del mismo:

. . . . . .

---**SEGUNDA**: Las siguientes condiciones impuestas por el "**EL ARRENDADOR**" serán materiales esenciales a este contrato, y la violación de cualquiera de ellas por parte "**EL ARRENDATARIO**" dará lugar a la recisión automática del contrato.

. . . . . .

c) No podrá venderse, cederse, hipotecarse, gravarse, sub-arrendarse, permutarse, ni en forma alguna enajenarse la parcela arrendada, construcciones y mejoras a ella inherentes, ni el derecho adquirido en virtud de este contrato sin el consentimiento y aprobación de "EL ARRENDADOR".

---**TERCERA**: Se concede este arrendamiento por el canon establecido de **$589.00** mensuales, pagaderos por adelantado en el domicilio del "ARRENDADOR". [...] Se establece expresamente que el no efectuar los pagos como se estipulan, podrá en aptitud a "**EL ARRENDADOR**" de dar por terminado este contrato en cuyo caso "**EL ARRENTATARIO**" se obliga a desalojar la parcela y dejar la misma libre y expedida a disposición de "EL ARRENDADOR". [...]

. . . . . .

---**CUARTA:** Este contrato estará en vigor el día 1ro de septiembre de 2006 y terminará el día **31 de agosto de 2007** quedando de esta fecha en adelante renovado por período sucesivo de un mes a menos que cualquiera de las partes notifique a la otra por escrito su intención de darlo por terminado. Esta notificación deberá hacerse con quince (15) días de anticipación a la terminación del mismo.

. . . . . .

---**DÉCIMA:** Se autoriza expresamente al **"ARRENDATARIO"** a construir en la parcela arrendada

> una segunda planta en la misma edificación del negocio con el fin de ser usada como vivienda.
>
> . . . . . .

Luego de un análisis de los documentos que obran en autos, encontramos que no surge de alguno de estos, el dato de los meses específicos que adeuda la parte apelante. El Estado de Cuenta sometido por Vivienda con fecha de 22 de julio de 2015, refleja que el Sr. Pedro L. Ramos Rivera realizó trece pagos en las siguientes fechas: 16 de agosto de 2006, 1 de mayo de 2007, 19 de mayo de 2008, 18 de agosto de 2008, 7 de octubre de 2008, 3 de junio de 2010, 15 de julio de 2010, 5 de agosto de 2010, 7 de septiembre de 2010, 28 de octubre de 2010, 23 de diciembre de 2010 y 21 de marzo de 2011. Los pagos realizados en esas fechas fueron por diferentes cantidades que totalizan $12,539.00.

El Contrato de Arrendamiento de Parcela suscrito entre las partes entró en vigor el 1 de septiembre de 2006. La Demanda sobre cobro de dinero fue presentada el 4 de enero de 2012. Es decir, aproximadamente 5 años y 4 meses posterior a la fecha de vigencia del contrato. Según surge de las fechas de pagos antes mencionadas, en el año 2006, solamente se realizó un pago el 16 de agosto de 2006. Del examen de la relación contractual entre las partes, y de conformidad con las alegaciones de la Demanda de autos, surge que esta causa de acción nace por la falta de pago de la parte apelante de los cánones de arrendamiento mensuales, pactados en el *Contrato de Arrendamiento de Parcela para Establecer Negocio*. Por tanto, es axiomático concluir que estamos ante una acción cuyo término prescriptivo aplicable es el quinquenal, según dispuesto en el Artículo 1866 (2) del Código Civil, 31 LPRA sec. 5296. Consecuentemente, entendemos que en el presente caso existen pagos cuya acción para exigir su cumplimiento estaba prescrita a la fecha de presentación de la Demanda.

En cuanto a esta controversia sobre la cuantía reclamada, observamos que el mismo Estado de Cuenta de 22 de julio de 2015

contiene un balance principal de $62,434.00. Ese cómputo está basado en el canon mensual acordado de $589.00 desde el comienzo del Contrato, el 1 de septiembre de 2006, hasta la fecha del Estado de Cuenta (ocho años y diez meses). Al restar los $12,539.00 de los pagos que realizó la parte apelante, quedaba un balance de $49,434.00. Ese balance de $49,434.00 fue la cantidad que el TPI ordenó al Dr. Ramos Rivera a pagar a Vivienda. Es decir, el foro primario tomó como la fecha de terminación del Contrato de Arrendamiento en cuestión, la misma fecha del Estado de Cuenta preparado por Vivienda que acompañó la Solicitud de Sentencia Sumaria.

De lo anterior se puede colegir que la parte apelante incumplió con dos de las condiciones del contrato de arrendamiento. Primeramente, incumplió con los pagos de los cánones mensuales de arrendamiento, para lo cual la parte apelada instó una acción sobre cobro de dinero, y, segundo, incumplió al efectuar un negocio de compraventa de la casa de concreto dedicada a vivienda y enclavada en el terreno perteneciente al Gobierno de Puerto Rico.

Por consiguiente, en cumplimiento con lo ordenado por el Tribunal Supremo en *Meléndez González v. M. Cuebas*, *supra,* tras el análisis de la Solicitud de Sentencia Sumaria y sus anejos, encontramos que, los hechos estipulados por las partes en el Informe sobre Conferencia con Antelación a Juicio y que antes trascribimos, son hechos materiales esenciales que no están en controversia, además de los siguientes:

1. El *Contrato de Arrendamiento de Parcela para el Establecimiento de Negocio,* establece que la cabida de la Parcela 183 de la Comunidad Ingenio del Municipio de Toa Baja es de 1,177.663 metros cuadrados.

2. El *Contrato de Arrendamiento para el Establecimiento de Negocio,* en su cláusula *Segunda* establece que las condiciones impuestas por el arrendador serían esenciales al Contrato, y la violación de cualquiera de ellas por parte del arrendatario daría lugar a la recisión automática del contrato.

Ahora bien, existen otros hechos esenciales en controversia que nos impiden dar por correcto el dictamen sumario. Esto, pues, conforme la normativa jurídica antes reseñada y a los hechos que no están en controversia, **en el presente caso hay ciertas cantidades relacionadas a cánones de arrendamiento reclamados que constituyen causas que han prescrito** conforme el Artículo 1866 (2) del Código Civil, 31 LPRA sec. 5296 (2). En consecuencia, la cantidad adeudada por concepto de cánones de arrendamiento no es la que reclama la parte apelada. Asimismo, entendemos que el *Contrato de Arrendamiento de Parcela para Establecimiento de Negocio,* quedó revocado automáticamente con la venta de la propiedad ubicada en la parcela del Gobierno de Puerto Rico. Esto, conforme lo dispone la propia Cláusula Segunda y su inciso "c" del Contrato en cuestión. Colegimos, además, que el foro de primera instancia no aplicó correctamente el Derecho a la controversia. Como es sabido, un contrato de arrendamiento no puede pactarse a perpetuidad, ya que su elemento esencial es el tiempo de duración limitado, porque el arrendatario no adquiere un título de propiedad de la cosa arrendada, sino su disfrute temporal. La intención del legislador puertorriqueño al imponer el requisito de duración determinada es asegurar el carácter temporal y no perpetuo del arrendamiento.[4] Siendo así, **es esencial establecer la fecha exacta de la terminación del contrato para, luego de ello, fijar la cantidad de la deuda vencida, líquida y exigible**.

Por tanto, luego de analizar los planteamientos traídos ante nuestra consideración, concluimos que el presente caso no es susceptible de disposición por la vía sumaria y que resulta necesaria la celebración de una vista. Por ello, procede que revoquemos la Sentencia Sumaria aquí recurrida.

---

[4] Véase P.R. Op. Sec. Just. 1995-6, reiterando el criterio expuesto en P.R. Op. Sec. Just. 1961-57.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, resolvemos revocar la sentencia sumaria apelada. En consecuencia, ordenamos la devolución del presente caso al foro primario a los fines de que se celebre una vista en la que se determine la cuantía adeudada por la parte apelante.

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

Mildred Ivonne Rodríguez Rivera
Secretaria del Tribunal de Apelaciones Interina