

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y CAROLINA
PANEL VII

**MARCA FOOD &
INVESTMENTS, CORP.
H/N/C PIZZA MOBILE
Apelante**

KLAN201800327

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Bayamón

v.

**DDR DEL SOL LLC, S.E.
Apelado**

Caso Número:
D AC2017-0100

Sobre:
Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Flores García, la Jueza Domínguez Irizarry y el Juez Cancio Bigas

Flores García, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 14 de junio de 2018.

I. Introducción

Comparece la parte apelante, Marca Foods & Investments, Corp. h/n/c Pizza Mobile, por medio del recurso de apelación del epígrafe, y nos solicita que revoquemos la sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón. Mediante el referido dictamen el foro primario desestimó la demanda presentada por la parte apelante, y declaró con lugar la reconvenición incoada por la parte apelada, DDR del Sol, LLC, SE.

Veamos la procedencia del recurso promovido.

II. Relación de hechos

Del expediente de este recurso surge que el 27 de febrero de 2017, la parte apelante presentó una demanda en contra de la parte apelada. La parte apelante alegó que la parte apelada lo indujo, mediante dolo, a firmar un contrato de arrendamiento sobre un local comercial.

Aseveró que la parte apelada le creó la expectativa de que el centro comercial donde ubica el local recibía anualmente la visita de 19 millones de personas, lo que se traduciría en ventas de sus productos. La parte apelante aseguró que, descansando en esa proyección de ventas, determinó escoger el local ubicado en el centro comercial Plaza del Sol por encima de otros pueblos y centros comerciales que consideró.

La parte apelante alegó que el contrato de arrendamiento fue anejado del documento *Schedule A* en el que se estableció, entre otros asuntos, la proyección de ventas mínimas. El referido documento dispone:

SCHEDULE A

Rent Schedule

Period	\$/Month	\$/Annum	% Breakpoint	Minimum Basis of Sales
Lease Year 1	\$6,125.00	\$73,500	8%	\$918,750.00
Lease Year 2	\$6,308.75	\$75,705.00	8%	\$946,312.50
Lease Year 3	\$6,498.01	\$77,976.12	8%	\$974,701.50
Lease Year 4	\$6,692.95	\$80,315.40	8%	\$1,003,942.50
Lease Year 5	\$6,893.74	\$82,724.88	8%	\$1,034,061.00
Lease Year 6	\$7,100.55	\$85,206.63	8%	\$1,065,082.88
Lease Year 7	\$7,313.57	\$87,762.83	8%	\$1,097,035.38

Expresó que sus ventas fueron menores a lo proyectado, pues el centro comercial no recibió la cantidad de visitas que se le representó mientras se negoció el arrendamiento. Ante la alegada merma en sus ventas, la parte apelante solicitó a la parte apelada una reducción provisional del canon mensual de renta. No obstante, la parte apelada expresó en su demanda que tales gestiones fueron "infructuosas", por lo que

determinó unilateralmente realizar un ajuste al pago mensual y remitir a la parte apelada una cantidad menor a la pactada.

Finalmente, la parte apelante alegó que las actuaciones de la parte apelada, al representarle falsamente que recibía una cantidad mayor de visitantes en el centro comercial y negarse a disminuir el canon de renta mensual, le causaron una pérdida estimada de \$323,573.36, más el costo de la inversión realizada para llevar a cabo su negocio. Solicitó la rescisión del contrato y la concesión de \$1,500,000 por los gastos de tener que mudar sus operaciones a otro local, más \$3,000,000 por los daños y perjuicios sufridos.

La parte apelada contestó la demanda y presentó reconvencción. Aceptó la existencia de un contrato de arrendamiento entre las partes, pero negó las alegaciones de dolo. Detalló que, conforme al contrato suscrito, la parte apelante acordó pagar un canon de renta que incluía una renta base mensual y una renta adicional por ocupar un local en el centro comercial Plaza del Sol y operar allí un negocio de comida rápida. No obstante, desde agosto de 2016 la parte apelante de forma unilateral disminuyó el monto del pago mensual y remitió a la parte apelada un pago menor al estipulado. Ello, a su vez, generó que la parte apelante acumulara una deuda de renta sustancial, por lo que la parte apelada presentó una demanda de desahucio.¹

En cuanto a la alegación de dolo, la parte apelante aclaró que el "*Minimum Basis Sales*", cantidad que se

¹ Debido al incumplimiento con el pago mensual, la parte apelada presentó una demanda de desahucio (Caso DPE2016-0764) Celebrada la vista, el TPI emitió sentencia en la que ordenó el desahucio. Oportunamente, la parte apelante presentó un recurso de apelación que aún pende ante la consideración de otro panel de este tribunal.

detalla en el *Schedule A* del contrato, no es una proyección de venta, sino que representa la base mínima de ventas que la parte apelante debe exceder para alcanzar el "breakeven point" a partir del cual la parte apelante es responsable de pagar una renta porcentual adicional.² Además, indicó que previo a la firma del contrato, la parte apelante visitó el centro comercial, analizó los términos del contrato, y determinó firmar el mismo. Ello, sin que se le hubiese realizado alguna representación falsa. Finalmente, aseveró que la parte apelante no evidenció la concretización de las causales que provee nuestro ordenamiento jurídico para solicitar la rescisión del contrato.

Como parte de sus defensas afirmativas, la parte apelada expresó que: el contrato de arrendamiento es claro, libre de ambigüedades, y que la parte apelante lo firmó con pleno conocimiento de sus obligaciones. Asimismo, expuso que la reclamación no exponía hechos constitutivos de una causa de acción mediante la cual se pudiera conceder un remedio, pues los alegados daños sufridos por la apelante son consecuencia de sus propios actos y no de actuaciones de la parte apelada.

De otra parte, en la reconvenición, la parte apelada solicitó el pago de la renta adeudada por el apelante, al considerarla vencida, líquida y exigible. Sostuvo, además, que el monto de la deuda se ha ido incrementando

² Sobre el particular la Cláusula IV. Rent, B. Percentage Rent del contrato en cuestión establece:

Percentage rent: Tenant also agrees to pay to Landlord as "Percentage Rent" during each lease year, without any deduction or setoff, the percentage of "Gross Sale" in excess of the minimum basis of sales set forth in Schedule A. In the event the Minimum Rent is reduced or abated for any reason, the minimum basis of sales shall be reduced proportionately during the period of the Minimum Rent is reduced or abated.

mensualmente, pues la apelante continuaba en el local sin pagar el canon mensual.

El 10 de agosto de 2017, y conforme a la Regla 36.6 (b) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, la parte apelada presentó una solicitud de sentencia sumaria, en la que requirió que se desestimara la demanda de la parte apelante y se declarara con lugar la reconvención. La parte apelada, reiteró los argumentos de la contestación a la demanda y reconvención, y aseveró que de los hechos propuestos, y de la evidencia admisible que acompañó a su escrito³, surgía que el contrato de arrendamiento fue suscrito libremente por las partes, por lo que no procedía rescindir el mismo; que la parte apelada mantenía una deuda de renta que estaba vencida, era líquida y exigible; y que la parte apelante actuó de forma temeraria y frívola al presentar la reclamación de daños; por lo que solo restaba aplicar el derecho aplicable.

El 22 de enero de 2018, la parte apelante presentó su oposición a la moción de sentencia sumaria. En cuanto a la relación de hechos de la parte apelada, objetó algunos e ilustró, mediante prueba documental, la razón por la cual los hechos, a su entender, eran controvertibles. Entre sus argumentos, expuso que varias de las alegaciones de la solicitud de sentencia sumaria se fundamentaron en la sentencia dictada en el caso de desahucio, la cual no es final y firme. Aunque la parte apelada objetó alguno de los hechos y presentó prueba

³ Copia del contrato de arrendamiento, tabla de las cantidades adeudadas por la parte apelante - "*Tenant detailed aged delinquency*"-; declaración jurada del señor Reinaldo Galarza, especialista en cobro, encargado de las cuentas en atraso en el centro comercial Plaza del Sol; sentencia del Tribunal de Primera Instancia en el caso de desahucio.

para controvertir otros, no expuso de forma clara la razón por la que no procedía dictar sentencia de forma sumaria.

El 26 de enero de 2018, el foro primario emitió sentencia por medio de la cual desestimó la demanda presentada por la parte apelante y declaró con lugar la reconvencción. Cónsono con ello, ordenó a la parte apelante a realizar el pago de la deuda reclamada de \$263,457.02, más la cantidad de \$30,000 en concepto de costas, gastos y honorarios de abogados, a favor de la parte apelada. Expuestas las determinaciones de hechos sobre las que no existía controversia y el derecho aplicable, el foro primario concluyó que las alegaciones de la demanda de la parte apelante fueron insuficientes, por lo que procedía su desestimación. Concluyó que conforme a los documentos que obran en el expediente surge que previo a la firma del contrato, la parte apelante tomó en consideración los términos y condiciones del contrato, evaluó otras opciones, y optó por firmar el contrato con la parte apelada obligándose a su cumplimiento. Detalló el tribunal de primera instancia que las alegaciones sobre dolo fueron insuficientes, por lo que no procedía la rescisión del contrato.

De otra parte, determinó que, conforme a la prueba y el contrato, procedía el reclamo presentado por la parte apelada en la reconvencción, por lo que ordenó a la parte apelante a pagar la deuda que asciende a \$263,457.02 correspondiente a los pagos de renta atrasados.⁴ El foro primario también ordenó a la parte

⁴ La parte apelada incluyó el documento "*Tenant detailed aged delinquency*" en el cual se establece las cantidades adeudadas por la parte apelante.

apelante a remitir a la parte apelada el pago de \$30,000 en concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

Oportunamente, la parte apelante solicitó reconsideración, la que fue denegada por el foro primario. Aún inconforme, la parte apelante presentó el recurso de apelación que atendemos y en la que solicita la revocación de la sentencia sumaria. En esencia, objetó la determinación del foro primario de resolver el caso por la vía sumaria cuando existían hechos esenciales y materiales en controversia. Cuestionó la validez de la sentencia, pues las "determinaciones de hechos incontrovertidos" son iguales a la relación de hechos incontrovertidos de la solicitud de sentencia sumaria propuesta por la parte apelada, lo que evidencia que el tribunal no ejerció su función judicial y que utilizó un proyecto de sentencia para emitir su dictamen.

Asimismo, objetó que en la sentencia se incluyeran hechos consignados en la sentencia del caso de desahucio, a pesar de que la misma no es final y firme. Cónsono con ello, esbozó que el foro de primera instancia incidió, al declarar con lugar la reconvención cuando existía controversia sobre la cantidad reclamada por la parte apelada y se le privó de su derecho a la celebración de una vista para dilucidar los méritos sobre la alegada deuda.

Finalmente, cuestionó la determinación del foro primario de otorgar costas a la parte apelada sin que se cumpliera con la norma que establece la Regla 44.1 de Procedimiento Civil, y de otorgar honorarios de abogado por una suma irrazonable, exagerada y sin elementos de juicio.

La parte apelada solicitó la desestimación del recurso de apelación, la que declaramos no ha lugar. El 10 de mayo de 2018, la parte apelada presentó su alegato en el cual argumentó que no procedía revocar la sentencia emitida por el foro primario. A su vez, reiteró que el tribunal de primera instancia evaluó la prueba documental y que conforme a ella, emitió su dictamen.

Hemos examinado cuidadosamente los escritos de las partes, el contenido del expediente para este recurso y deliberado los méritos entre los jueces del panel, por lo que estamos en posición de adjudicarlo de conformidad con el Derecho aplicable.

III. DERECHO APLICABLE

A. EL MECANISMO PROCESAL DE LA SENTENCIA SUMARIA

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, establece que:

Una parte que solicite un remedio podrá, en cualquier momento después de haber transcurrido veinte (20) días a partir de la fecha en que se emplaza a la parte demandada, o después que la parte contraria le haya notificado una moción de sentencia sumaria, pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba, presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada.

Por su parte, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.2, permite a una parte contra la cual se ha presentado una reclamación, solicitar que se dicte sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la misma.

Este mecanismo procesal es un remedio de carácter discrecional. Su fin es favorecer la más pronta y justa solución de un pleito que carece de controversias genuinas sobre los hechos materiales y esenciales de la causa que trate. Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao, 197 DPR 656, 662 (2017); Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli, 182 DPR 541, 555 (2011); Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 212-214 (2010); Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, 166 DPR 154, 184 (2005). A pesar de que en el pasado se calificó como un recurso "extraordinario", el Tribunal Supremo ha establecido que su uso no excluye tipos de casos y puede ser utilizada en cualquier contexto sustantivo. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., 193 DPR 100, 112 (2015). Independientemente de la complejidad del pleito, si de una moción de sentencia sumaria no surge controversia de hechos, puede dictarse sentencia sumaria. *Id.*

Este mecanismo procesal únicamente se utilizará en aquellos casos en los que no existan **controversias reales y sustanciales** en cuanto los **hechos materiales y pertinentes** y lo único que reste por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*; Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 109; PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 DPR 881, 911-912 (1994). El Tribunal Supremo ha definido un hecho material como aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 110; Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 213.

La parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria está obligada a establecer, mediante prueba

admisible en evidencia, la inexistencia de una controversia real respecto a los hechos materiales y esenciales de la acción. Mun. de Añasco v. ASES et al., 188 DPR 307, 326 (2013). Además, deberá demostrar que, a la luz del derecho sustantivo, amerita que se dicte sentencia a su favor. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 213; Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, *supra*, pág. 184; Vera v. Dr. Bravo, *supra*, págs. 332-333.

La Regla 36.3, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3, exige que si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, y alguna otra evidencia surge que no existe controversia real y sustancial en cuanto a ningún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho procede, se debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (e); Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club, 194 DPR 209, 224-225 (2015); Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 109; SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414, 430 (2013).

En caso contrario, cuando de las alegaciones y la prueba, surja una controversia de hechos, la moción de sentencia sumaria es improcedente. Const. José Carro v. Mun. Dorado, 186 DPR 113, 129 (2012). Ante ello, el tribunal competente deberá abstenerse de dictar sentencia sumaria en el caso y cualquier duda en su ánimo, habrá de resolverse en contra de la parte que promueve la solicitud. Vera v. Dr. Bravo, *supra*, págs. 332-333; Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. E.L.A., 152 DPR 599, 610 (2000). La parte promovente tiene que cumplir con los requisitos de forma en la moción, desglosando

sus alegaciones en párrafos debidamente enumerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada y cualquier otra prueba admisible que apoye su contención. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 110-111; SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 432. Cuando el promovente de la moción incumple con los requisitos de forma de la sentencia sumaria, el tribunal no estará obligado a considerar su solicitud. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 111. La numeración no es un mero formalismo, ni constituye un simple requisito mecánico sin sentido. Por el contrario, tiene un propósito laudable, por lo que su relevancia es indiscutible y queda claramente evidenciada luego de una interpretación integral de las nuevas Reglas de Procedimiento Civil adoptadas en el año 2009. De lo contrario, las enmiendas a la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009 no tendrían valor práctico alguno. Zapata v. J.F. Montalvo Cash & Carry, Inc., 189 DPR 414, 434 (2013).

Por otro lado, la parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria debe controvertir la prueba presentada. La oposición debe exponer de forma detallada y específica los hechos pertinentes que demuestren la existencia de una controversia real y sustancial, la cual deberá dilucidarse en un juicio plenario. SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 432.

El Tribunal Supremo ha reiterado que una mera alegación o duda no es suficiente para controvertir un hecho material, sino que se tiene que proveer evidencia sustancial de los hechos materiales reales en disputa para poder derrotar la solicitud de sentencia sumaria. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 110;

Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, págs. 213-214. La duda debe ser de naturaleza tal que permita "concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes". Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 110.

Si la parte opositora se cruza de brazos, corre el riesgo de que se acoja la solicitud de sentencia sumaria y se resuelva en su contra. No obstante, el hecho de no oponerse, no implica necesariamente que proceda dictarse sentencia sumaria, si existe una controversia legítima sobre un hecho material. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 215.

La Regla 36.3 (b), 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b), establece los requisitos de forma que la contestación a la moción de sentencia sumaria deberá contener, a saber: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes, los asuntos litigiosos o en controversia y la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual se solicita la sentencia sumaria; (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 sostengan 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. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (b); Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 110-111; SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 432.

El incumplimiento de los requisitos de forma por la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria, podría provocar que el tribunal dicte sentencia sumaria a favor de la parte promovente si procede en derecho. *Id.* Inclusive el incumplimiento con los requisitos de forma establecidos en la Regla, podría provocar que el tribunal no tome en consideración el intento de la parte opositora de impugnar los hechos. *Id.*

El cumplimiento con los requisitos de forma facilita el proceso adjudicativo al poner al tribunal en posición de evaluar conjuntamente las versiones encontradas para cada uno de los hechos refutados a la luz de las referencias a la prueba que alegadamente los apoya. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, págs. 433-434.

A la luz de lo anterior, la parte demandante en un caso puede prevalecer por la vía sumaria si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. En cambio, la demandada puede derrotar una moción de sentencia sumaria presentada por la demandante 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; o (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.

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 la regla en cuestión. 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. Regla 36.3 (d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (d).

En Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, págs. 118-119, nuestra última instancia en derecho puertorriqueño estableció el estándar de revisión judicial a nivel apelativo al momento de revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. El Tribunal Supremo enumeró los nuevos principios de revisión:

Primero, reafirmamos lo que establecimos en Vera v. Dr. Bravo, *supra*, a saber: el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y aplicará [sic] los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo

intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un [sic] juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una de *novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y discutidos en SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo, *supra*.

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, **el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente 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.

Cuarto, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

B. Teoría General de los Contratos

El Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico dispone que “[e]l contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio”. 31 LPRA sec. 3371. En Puerto Rico impera el principio de la libertad de contratación, según regulado en el Artículo 1207 de nuestro Código Civil. El mismo establece que

"[l]os contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público". 31 LPRA sec. 3372. Asimismo, el Art. 1044 del Código Civil expresa que "[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos". 31 LPRA sec. 2994.

Sabido es que un contrato existe desde que concurren los siguientes requisitos: (a) consentimiento de los contratantes; (b) objeto cierto que sea materia del contrato y (c) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391; Díaz Ayala v. E.L.A., 153 DPR 675 (2001). Una vez concurren las condiciones esenciales para su validez, los contratos son obligatorios. Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451. A tono con lo anterior, los tribunales tienen la facultad de velar por el fiel cumplimiento de las obligaciones contractuales entre las partes. Véase, Mercado, Quilichini v. U.C.P.R., 143 DPR 610 (1997).

C. Interpretación de los contratos

El pilar de la interpretación contractual recae, indiscutiblemente, en la verdadera y común intención de las partes. Merle v. West Bend Co., 97 DPR 403, 409-410 (1969). Para determinar dicha intención es necesario recurrir a las normas de hermenéutica contractual contenidas en los Arts. 1233 al 1241 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA secs. 3471-3479.

El Artículo 1233 del Código Civil dispone que cuando "los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará

al sentido literal de sus cláusulas". 31 LPRA sec. 3471. "Dicho análisis comienza y termina con los términos del contrato, siempre que éstos sean claros y no dejen duda sobre la susodicha intención". Municipio Mayagüez v. Lebrón, 167 DPR 713, 723 (2006). La interpretación de un contrato supone concertar su contenido con la intención de los contratantes. Merle v. West Bend Co., *supra*, págs. 410-411.

A pesar de lo dispuesto en esta disposición estatutaria, hay ocasiones en que no es posible determinar la voluntad de los contratantes con la mera lectura literal de las cláusulas contractuales. Por eso, el Código Civil dispone, en su Artículo 1234, 31 LPRA sec. 3472 que se podrá juzgar la voluntad de los contratantes por sus actos anteriores, coetáneos y posteriores a la perfección del mismo. SLG Irizarry v. SLG García, *supra*.

Al momento de interpretar un contrato es preciso presuponer lealtad, corrección y buena fe en su redacción, e interpretarlo de manera tal que lleve a resultados conformes a la relación contractual y que estén de acuerdo con las normas éticas. Dicho en otras palabras, no se puede buscar oscuridad ni tergiversar la interpretación de los contratos para llegar a resultados absurdos o injustos. SLG Irizarry v. SLG García, *supra*; Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc., 121 DPR 503 (1988). El propio Código Civil establece, en su Artículo 1235, 31 LPRA sec. 3473 lo siguiente: "Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar.

Además, dispone el Artículo 1236 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3474, que “[s]i alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto”. Por lo tanto, si bien hay que considerar la intención de las partes para interpretar los contratos, la interpretación tiene que ser cónsona con el principio de la buena fe y no puede conllevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos. SLG Irizarry v. SLG García, *supra*.

Cuando se viola el principio de buena fe se puede viciar el consentimiento de la otra parte contratante. Ello incluye el no revelar hechos importantes durante un proceso de negociación que muy bien pudieron conllevar a una contratación que de otra forma no hubiere tenido lugar. En estos casos, el principio de buena fe se invoca porque la oferta o publicidad no responde a las exigencias de lealtad y honestidad. SLG Silva-Alicea v. Boquerón Resort, 186 DPR 532 (2012); M.J. Godreau Robles, *Lealtad y buena fe contractual*, 58 Rev. Jur. UPR 366, 419-420 (1989); García Reyes v. Cruz Auto Corp., 173 DPR 870, 886 (2008); Bosques v. Echevarría, 162 DPR 830, 836 (2004); Márquez v. Torres Campos, 111 DPR 854, 865 (1982).

A su vez, existe dolo cuando con palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes se induce a otro a celebrar un contrato que no hubiera hecho. Al definir esta figura se ha expresado que el dolo incluye un “complejo de malas artes, *contrario a la honestidad e idóneo para sorprender la buena fe ajena...*”. S.L.G. Silva-Alicea v. Boquerón Resort, *supra* (nota al calce núm. 9); Véase, Colón v. Promo Motors Imports, Inc., 144 DPR 659, 666 (1997).

D. El uso de proyectos de sentencia

El Canon 9 de los Cánones de Ética Judicial de 2005, 4 LPRA Ap. IV-B, dispone que “[e]n cualquier asunto sometido a su consideración [las juezas y los jueces] podrán, cuando a su juicio lo requieran los fines de la justicia, solicitar proyectos de sentencias, resoluciones u órdenes, los cuales podrán ser utilizados como instrumento auxiliar”. En Román Cruz v. Díaz Rifas, 113 DPR 500, 508 (1982), el Tribunal Supremo expresó que la costumbre existente en los foros de primera instancia de solicitar que las partes presenten proyectos de sentencia no es, de por sí, una mala práctica. Por el contrario, constituye un instrumento de ayuda para los jueces que, en su mayoría, se encuentran sobrecargados con una gran cantidad de causas judiciales. Nieves Díaz v. González Massas, 178 DPR 820, 853 (2010).

Claramente, esa pesada carga de los jueces de primera instancia puede aliviarse con el **uso adecuado** de los proyectos de sentencia, ya que sirven como punto de partida, o documentos de trabajo en la elaboración de la determinación que finalmente emitan. Román Cruz v. Díaz Rifas, *supra*, pág. 508. No obstante, nuestra última instancia judicial dejó claro que lo que resulta censurable, e impropio, es la práctica de “firmar a ciegas” estos proyectos de sentencia, ya que tales escritos “no pueden sustituir los dictados de la sana y juiciosa crítica del juez en su labor de desentrañar la verdad”. Malavé v. Hosp. de la Concepción, 100 DPR 55, 56 (1971).

E. La concesión de costas por el litigio

En nuestro ordenamiento jurídico, la concesión de costas en el litigio está gobernada por la Regla 44.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R.

44.1. Ésta dispone en lo pertinente que “le serán concedidas a la parte a cuyo favor se resuelva el pleito o se dicte sentencia en apelación o revisión [...]”. Regla 44.1 (a) de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1. Según la citada regla, el criterio para que el tribunal decida cuáles partidas de las costas solicitadas concede, es que se trate de los “gastos incurridos necesariamente en la tramitación de un pleito o procedimiento que la ley ordena o que el tribunal, en su discreción, estima que una parte litigante debe reembolsar a otra”. *Id.*

En cuanto al procedimiento para conceder las costas, la aludida Regla establece en su inciso (b), que la parte reclamante tiene el término de diez (10) días, contados a partir de la notificación de la sentencia que le favorece, para presentar al tribunal, y notificar a la parte contraria, un memorando de costas. Regla 44.1(b) de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.

44.1. El referido término de diez (10) días es de naturaleza jurisdiccional, tanto para presentar el memorando de costas como para notificar el mismo.

Rosario Domínguez v. ELA, 2017 TSPR 90, 198 DPR __ (2017); Comisionado v. Presidenta, 166 DPR 513, 518 (2005). La naturaleza jurisdiccional del término para presentar y notificar un memorando de costas surge en virtud de la Regla 68.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 68.2. Por lo cual, este plazo es improrrogable y su cumplimiento tardío priva al tribunal de autoridad para considerar y aprobar las costas reclamadas. Rosario Domínguez v. ELA, *supra*.

Por último, la Regla 44.1 señala en el inciso (d), que en caso de que cualquier parte o su abogado o abogada

haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda que corresponde a tal conducta. Aunque el concepto temeridad no está expresamente definido por la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, se trata de una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia. Fernández v. San Juan Cement Co., Inc., 118 DPR 713 (1987).

El propósito de este mecanismo es penalizar al que con su conducta ha obligado a la parte adversa en un litigio a incurrir en gastos y con ello le ha causado innecesariamente molestias e inconvenientes. S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg, 173 DPR 843, 867 (2008); Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc., 148 DPR 695, 702 (1999). La imposición del pago de honorarios de abogado, de conformidad con la Regla 44.1, *supra*, depende de que el tribunal haga una determinación de temeridad.

Por último, “[l]a determinación de si un litigante ha procedido con temeridad descansa en la sana discreción del tribunal sentenciador”. Raoca Plumbing v. Trans World, 114 DPR 464, 468 (1983). El tribunal impondrá la cuantía que el juzgador entienda que corresponde a la conducta temeraria. Meléndez Vega v. El Vocero de PR, 189 DPR 123, 212 (2013); citando a Andamios de PR v. Newport Bonding, 179 DPR 503, 519-520 (2010).

Cónsono con lo anterior, reconocemos que de ordinario el ejercicio de las facultades discrecionales por el foro de primera instancia merece nuestra deferencia. Como corolario de lo anterior, sólo

intervendremos con el ejercicio de dicha discreción en aquellas situaciones en que se demuestre que el foro recurrido: (1) actuó con prejuicio o parcialidad; (2) incurrió en un craso abuso de discreción; o (3) se equivocó en la interpretación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo. Rivera Durán v. Banco Popular, 152 DPR 140 (2000).

IV. Aplicación del Derecho a los Hechos

La parte apelante argumenta que el foro primario estaba impedido de dictar sentencia sumariamente, pues en el caso existían hechos en controversia, específicamente aquellos relacionados con la procedencia de la deuda de canon mensual de renta, penalidades e intereses. Además, impugnó que el foro primario incluyera en su dictamen como determinaciones de hechos incontrovertidos aquellos hechos expuestos en la sentencia del caso de desahucio, a pesar de que dicho dictamen no era final y firme. A su vez, reprochó la actuación del foro primario de valerse de un "proyecto de sentencia" para relevar su función judicial de adjudicar el caso.

La Regla 36.3 (b) de Procedimiento Civil, *supra*, regula de manera particular los requisitos de forma con los que tiene que cumplir tanto la parte que promueve una moción de sentencia sumaria, como aquella que se opone. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 110. En cuanto a la parte apelante, esta tenía la obligación, según la regla, de "citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la

página o sección pertinente". SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 432.

Al examinar la oposición de la parte apelante resulta forzoso concluir que no logró controvertir los hechos propuestos como libre de controversia por la parte apelada. De hecho a pesar de la insuficiencia de la parte apelada para sostener con evidencia algunos hechos, la parte apelante los aceptó como ciertos.

Considerada la impugnación de la parte apelante y los documentos que acompañan la misma, junto a la solicitud de la parte apelada, determinamos que no existe controversial real sustancial en cuanto a los hechos esenciales y pertinentes de la reclamación instada ante el foro primario, por lo que la actuación del foro primario de resolver la controversia sumariamente fue correcta en derecho.

Hemos examinado cuidadosamente cada uno de los hechos, con especial consideración a la prueba admisible en evidencia que la parte apelada anejó para sustentarlos, y es nuestro parecer, que la mayoría de estos demuestran que no existe controversia de hechos que impidiera al foro primario dictar sentencia sumariamente. Es por ello, que incorporamos a esta sentencia las determinaciones de hechos 1 a la 33, y 37-45 de la sentencia apelada.

Estos hechos, evaluados en armonía con los autos demuestran fuera de toda duda que la parte apelante: (a) suscribió un contrato de arrendamiento con la parte apelada; (b) la firma del contrato fue libre y voluntario; (c) se obligó al pago del canon mensual que incluía una renta base y una renta adicional; (d) desde agosto de 2016 incumplió con el pago del canon mensual;

(e) para la fecha de la sentencia apelada ocupaba el local en controversia sin emitir pago alguno; (f) adeuda la cantidad de \$263,457.02, según establece "*Tenant detailed aged delinquency*".

En contraste, la prueba presentada por la parte apelante no logró controvertir la prueba presentada por la parte apelada. La alegación de que existen ciertos créditos a su favor no pudo refutar la prueba presentada por la parte apelada en cuanto a la existencia de la deuda. Tampoco surge del contrato y menos del reseñado anejo A que la parte apelada se hubiera comprometido a garantizar el tránsito de 19 millones de personas y menos aún surge del contrato y del anejo que la renta adicional estuviera sujeta a tal hecho. El anejo A del contrato sólo refleja la obligación de una renta adicional sujeta a las ventas del negocio.

En relación a las determinaciones de hechos 34, 35 y 36, modificamos la sentencia sumaria a los fines de excluir las mismas, pues se fundamentan en un dictamen que no es final y firme. Las aludidas determinaciones de hechos representan citas directas de la sentencia emitida por el tribunal de primera instancia en el caso DPE2016-0764, las cuales se litigan en un recurso de apelación que pende ante esta Curia. Sin embargo, aun excluyendo estos hechos, la determinación del foro primario encuentra apoyo en los hechos incontrovertibles, así como en la prueba que surge de los autos.

Por otro lado, la parte apelante cuestionó que el foro primario utilizara un "proyecto de sentencia" para emitir su dictamen final soslayando así su función judicial. Señaló que al así actuar el foro de primera

instancia no adjudicó el caso conforme a derecho. No le asiste la razón. Se ha establecido que la práctica de los tribunales de solicitar a las partes que sometan proyectos de sentencia no es censurable *per se*. Román Cruz v. Díaz Rifas, *supra*, a la pág. 508. Ahora bien, dichos proyectos bajo ningún concepto pueden sustituir la labor analítica del juez en su deber de “desentrañar la verdad”. *Nieves Díaz v. González Massas*, *supra*, págs. 853-854.

Un análisis de presente caso demuestra que la sentencia emitida no es contraria a la prueba documental que acompañó la solicitud de sentencia sumaria. La parte apelante cuestiona, específicamente, la actuación del foro primario al determinar que no existían controversias de hechos sobre el total de la deuda cuando la parte apelante aseveró que tiene ciertos créditos de 2014 y 2015 que no se consideraron para calcular el total de la deuda.

La prueba a la que hace alusión la parte apelante es un correo electrónico de Cheidy García, Leasing Director de DDR, a Francisco Marte, representante de Pizza Mobile, parte apelante, con fecha del 6 de junio de 2016, mientras estaban negociando enmendar el contrato, en el cual se identifica como referencia: “Lease Amendment” y el cuerpo únicamente detalla lo siguiente: Crédito 2014 de \$4,657.53, Crédito 2015 de \$6,668.45. La particularidad de que el foro primario no hubiese incluido una determinación de hechos al respecto no representa que no se haya evaluado la exposición de la parte apelante. La parte apelante se limitó a expresar que la parte apelada aceptó la existencia de un crédito, y que el mismo no se consideró

por el foro de primera instancia al determinar la deuda. Sin embargo, conforme surge del expediente, la parte apelada presentó ante el foro primario una moción acreditando que el monto de la deuda ascendía a \$263,457.02 y la parte apelante no la controvertió con prueba fehaciente.

Por último, la parte apelante impugnó la determinación del foro primario de conceder costas a la parte apelada sin que esta cumpliera con el procedimiento que establece nuestro ordenamiento jurídico procesal. Tiene razón.

Para conceder las costas, la Regla 44.1 (b) de Procedimiento Civil dispone que la parte reclamante tiene un término de 10 días, contados a partir de la notificación de la sentencia que le favorece, para presentar al tribunal, y notificar a la parte contraria, un memorando de costas. Dicho término es de naturaleza jurisdiccional, tanto para presentar el memorando de costas como para notificar el mismo. Rosario Domínguez v. ELA, 2017 TSPR 90, 198 DPR __ (2017).

En el presente caso la parte apelada no cumplió con presentar, ni remitir el memorando de costas dentro del término jurisdiccional de 10 días. Ante dicha realidad fáctica, debemos revocar la determinación del foro primario de conceder costas y gastos a la parte apelada sin que esta presentara oportunamente el correspondiente memorando de costas. Cónsono con ello, revocamos la concesión de la suma total de \$30,000 por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

Por otro lado, disponemos que conforme a los hechos del presente caso procede únicamente la otorgación de honorarios de abogado. En su dictamen el tribunal de

primera instancia concluyó que la parte apelante actuó de forma frívola y temeraria al promover la presente causa de acción. La naturaleza de la demanda promovida y la conducta en el litigio por la parte apelante, apoyan tal determinación. En vista, de que el foro primario concedió la partida de costas y honorarios en una sola suma y dictada la improcedencia de la partida de costas y gastos, se concede una partida de honorarios de abogados ascendentes a \$5,000 a favor de la parte apelada.

V. DISPOSICIÓN DEL CASO

Por los fundamentos antes expuestos, *modificamos* la sentencia sumaria apelada a los fines de suprimir las determinaciones de hechos número 34, 35 y 36, revocar la partida de costas y gastos y conceder honorarios de abogados por \$5,000, así modificada se confirma el resto de la sentencia.

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