

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel XI

PEDRO A. CRESPO
CLAUDIO

Demandante-Peticionario

v.

INVER INVER CORP./
JOSÉ ANTONIO LÓPEZ
MORALES

Demandados-Recurridos

KLCE201900112

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Superior
de Caguas

Civil Núm.
E DP2017-0230

Sobre:
Daños por
incumplimiento
de Contrato

Panel integrado por su presidenta, la Juez Cintrón Cintrón, la Jueza Surén Fuentes, y la Jueza Cortés González.

Cortés González, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 26 de febrero de 2019.

Comparece el señor Pedro A. Crespo Claudio (Sr. Crespo Claudio o peticionario), mediante recurso de *Certiorari*. Solicita que revisemos la determinación emitida el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (TPI), de no acoger una petición para resolver el caso de título por la vía sumaria.

Por los fundamentos que en adelante exponremos, determinamos confirmar la resolución recurrida.

I.

Surge de los autos que el 11 de agosto de 2017 el Sr. Crespo Claudio presentó ante el TPI una demanda contra Inver Inver Corp. (recurrido) y su representante, el Sr. José Antonio López Morales (Sr. López Morales o codemandado) por los presuntos daños sufridos a causa de un supuesto incumplimiento de contrato. Los hechos que dan origen a la presentación de la Demanda se remontan al 30 de junio de 2017 cuando las partes mencionadas en el epígrafe

Número Identificador

SEN_____

suscribieron un contrato de arrendamiento sobre un local comercial propiedad del recurrido. Al momento de firmar el contrato, el peticionario realizó un pago de \$900.00 correspondientes al depósito y el primer mes de renta.

El Sr. Crespo Claudio aduce en su Demanda que al tramitar los correspondientes permisos de uso encontró que el local estaba contaminado con comején y procedió a notificarle al recurrido, quien procedió a fumigar el local. No obstante, entiende que para erradicar el comején se tendría que remover toda la madera del local. Alega además, que mientras los Departamentos de Salud y Bomberos realizaban la inspección se encontró con que varias losetas estaban desprendidas del suelo. Sostiene que ninguna de las situaciones le fue notificada en el proceso de negociación del contrato y que estas no podían ser vistas de antemano. Considera y asegura que la condición del local no le permite el uso para el cual fue contratado. Por tal razón decidió finalizar con el contrato. Simultáneamente solicitó la devolución del dinero. Alegó que ha tenido que hacer gestiones para conseguir un nuevo local, que no ha podido operar el mismo, lo que le significa pérdidas ascendentes a \$10,000.00.

El recurrido presentó su Contestación a la Demanda e interpuso una Reconvención. Entre sus defensas afirmativas planteó que “al momento de la entrega del local las losas estaban en perfectas condiciones”; que previo a la entrega, el apelante hizo una inspección del local y aceptó que estaba en buenas condiciones.¹ Adujo que los “daños alegados por el peticionario son consecuencia directa de las actuaciones y/u omisiones de dicha parte demandante y/o terceras personas, no atribuibles a ninguna de las partes codemandada”.² En la Reconvención alegó, que mitigó los daños del comején tan pronto advino en conocimiento. Sostiene que el local es útil y está hábil

¹ *Contestación de la Demanda*, Apéndice pág. 47-48.

² *Contestación de la Demanda*, Apéndice pág. 48.

para el uso contratado y que la solicitud de terminación de contrato constituye un incumplimiento, por lo que exigió el cumplimiento específico del contrato. Alegó temeridad.

Posteriormente, el peticionario presentó una *Moción Solicitando se Dicte Sentencia Sumaria*, la cual acompañó de varios documentos complementarios dirigido a apoyar las alegaciones según fueran expuestas en la Demanda. Entre estos, anejó copia del contrato de arrendamiento, un informe pericial de un fumigador y declaraciones juradas, una de ellas prestada por él. Sostuvo que no existían hechos esenciales en controversia, por lo que procedía delimitar la controversia sumariamente. Por su parte, el recurrido se opuso y expuso la existencia de hechos en controversia. Incluyó una declaración jurada suya. Alegó que el tratamiento provisto por el fumigador profesional por él contratado corrigió el problema del comején. Hizo alusión a un informe pericial que determina que el comején encontrado, de especie subterráneo, está inactivo y que se utilizó la metodología apropiada para su control.

Luego de evaluar la solicitud interpuesta y su respectiva oposición, el foro primario dictó Resolución en la que declaró No Ha Lugar la petición de sentencia sumaria por entender que había hechos en controversia que le impedían disponer bajo el mecanismo de sentencia sumaria. En la Resolución recoge nueve hechos estipulados por las partes en el Informe Preliminar entre Abogados acogido en Conferencia con Antelación a Juicio, establece veinticinco hechos que consideró incontrovertidos y consigna cinco hechos que entiende están en controversia.

Insatisfecho, el peticionario presentó una *Moción Solicitando Reconsideración*, la cual fue denegada. En desacuerdo, este, acude ante nos y atribuye que:

ERRÓ EL TPI AL NO DAR HA LUGAR LA PETICIÓN DE SENTENCIA SUMARIA AUN CUANDO NO EXISTEN HECHOS MATERIALES EN CONTROVERSIA Y LA RECURRIDA NO PRESENTÓ PRUEBA PARA REBATIR LA MISMA.

Analizamos lo planteado, de conformidad al siguiente derecho aplicable.

II.

A. Sentencia sumaria

La sentencia sumaria es el mecanismo pragmático utilizado por los tribunales para poner en función el principio rector que fundamenta nuestro sistema procesal civil. Es decir, la sentencia sumaria establece, garantiza y delimita sus parámetros a base de los tres principios reguladores de nuestro derecho procesal civil. Los cuales van dirigidos a proveer una solución justa, rápida y económica en todo procedimiento civil. Rafael Hernández Colón, *Práctica jurídica de Puerto Rico*, 6 (2017); *Meléndez González et al v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015); *SLG Zapata Rivera v. JF Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Mejías et al v. Carrasquillo*, 185 DPR 288 (2012). A su vez, “vela adecuadamente por el balance entre el derecho de todo litigante a tener su día en corte y la disposición justa, rápida y económica de los litigios civiles.” *Ramos Pérez v. Univisión, Íd.* Ante todo, busca aligerar la tramitación de aquellos casos en los cuales no existe una controversia de hechos real y sustancial que exija la celebración de un juicio en su fondo. Por tanto, “la sentencia sumaria es un valioso mecanismo procesal para descongestionar los calendarios judiciales.” *Ramos Pérez v. Univision*, 178 DPR 200 (2010); *Padín v. Rossi*, 100 DPR 259, 263 (1971). Este mecanismo permite:

... en aquellos litigios de naturaleza civil en 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 v. Laser Eye*, 195 DPR 769, 784 (2016); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 208 (2015).

El peticionario de este mecanismo sumario tiene el peso de demostrar la inexistencia de hechos materiales en controversia. La parte que se oponga a la utilización del mecanismo sumario, no podrá descansar en meras alegaciones. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010); *E.L.A. v. Cole*, 164 DPR 608 (2005); *Audiovisual Lang. V. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 DPR 563 (1997). Por el contrario, deberá sustentarlas en prueba que contrarreste el razonamiento del promovente. Igualmente, vendrá obligado a “contestar en forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente”. Regla 36.3(d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.3(b). Para derrotar una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora deberá presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente”. *Roldán Flores v. M. Cuebas*, 199 DPR 664, 677 (2018); *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, a la pág. 215.

Para analizar si existe o no una controversia sustancial, el Tribunal deberá considerar todas las alegaciones, interrogatorios, admisiones, declaraciones juradas. *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994 (2009). Esto quiere decir, que se dictará sentencia sumaria, si de 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; 32 LPRA Ap. V. R 36.3(e); *SLG Zapata Rivera v. JF Montalvo*, 189 DPR 411 (2013). Es decir, “**para poner en marcha este mecanismo procesal, la parte promovente debe establecer su derecho con claridad y demostrar que en ese momento no existen hechos materiales en controversia**”. *Rodríguez Méndez v. Laser Eye, supra*, a la pág. 785; *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, a la pág. 213. (Énfasis nuestro).

Un hecho material “es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del Derecho sustantivo aplicable”. *Ramos Pérez v. Univisión, Íd; Abrams Rivera v. ELA*, 178 DPR 914 (2010). En concreto, la calidad del hecho material debe ser suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. *Ramos Pérez v. Univisión, Íd.* 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. JF Montalvo, supra; Córdova Dexter v. Sucesión Ferraiuoli*, 182 DPR 541 (2011). No obstante, conviene subrayar que al determinar si existen controversias de hechos que impidan dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá analizar:

- (1) todos los documentos que se acompañen junto a la solicitud de sentencia sumaria;
- (2) aquellos incluidos por la contraparte en su Moción en Oposición y;
- (3) los que obren en el expediente.

El criterio rector al momento de considerar la procedencia de un dictamen sumario es la inexistencia de controversia sobre los hechos esenciales y pertinentes. *Rodríguez García v. Universidad, supra.* Ello en conformidad y sustentado con las alegaciones, documentos, solicitudes y oposiciones presentadas por las partes y que solo reste aplicar el Derecho. *Íd.* Nosotros como foro revisor de una solicitud de sentencia sumaria debemos:

- (1) examinar de *novo* el expediente;
- (2) aplicar los criterios que impone la Regla 36 de Procedimiento Civil;
- (3) revisar la jurisprudencia;
- (4) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil;
- (5) exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró en controversia y cuáles están incontrovertidos; y
- (6) 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. *Íd.*

III.

En el recurso de *Certiorari* ante nuestra reconsideración, nos corresponde determinar si el foro primario actuó correctamente o no al no acoger la solicitud de sentencia sumaria presentada por el peticionario. Resolvemos en la afirmativa.

Es sabido que la sentencia sumaria es el mecanismo que establece un balance entre la norma reiterada de tener “su día en corte” y la disposición justa, rápida y económica de los litigios de naturaleza civil. Por tanto, la sentencia sumaria es de carácter especialísimo. Requiere la inexistencia de hechos materiales en controversia para resolver un pleito sin que medie vista o juicio. Solo procederá en aquellos casos donde no medie duda sobre los hechos que provocaron la acción interpuesta y en la que solamente reste dirimir el Derecho aplicable sobre el asunto en disputa.

Tras examinar de *novo* los escritos y la documentación anejada por las partes, así como las alegaciones de éstas, debemos consignar que no coincidimos con los argumentos presentados por el peticionario sobre la clara inexistencia de hechos materiales y pertinentes en el presente caso.

Lo cierto es, que los documentos que se encuentran anejados al expediente no despejan las controversias respecto a ciertos hechos esenciales y materiales. Por un lado, el peticionario adujo que tuvo conocimiento del comején una vez comenzó a tramitar los permisos de uso y que se percató de las losas desprendidas cuando las correspondientes agencias acudieron a evaluar el local para emitir los permisos de uso. Ante ello, dedujo que el local no estaba apto para el uso para el que fue contratado y que ello le permitía rescindir del contrato, pues considera que el recurrido incumplió su obligación contractual y está obligado a compensarle en sus daños. Por otro lado, el recurrido, plantea haber erradicado la plaga una vez *One Shot Exterminating* fumigó el local. Entiende que el local está apto para

uso y que el peticionario al suscribir el contrato e inspeccionar el local aceptó que el mismo estaba en buen estado y que era útil para el propósito para el cual lo arrendó. Afirma que las losas sufrieron daños bajo el control exclusivo del peticionario.

El foro primario entendió que los siguientes hechos se encuentran en controversia:

- (1) si el local está apto para el uso por el que fue contratado;
- (2) si el problema de comején fue corregido;
- (3) si el recurrido tenía conocimiento previo sobre la presencia del comején y de la condición de las losas;
- (4) la causa del daño [estado] de las losas y si es atribuible al recurrido
- (5) la cuantía de los daños [si alguno].

Coincidimos con el TPI sobre aquellos hechos que entendió y detalló que quedaron incontrovertidos, así como los que concluyó prevalecen en controversia. No es posible concluir si hubo o no un incumplimiento contractual hasta que se diriman tales hechos. En suma, luego de un análisis del expediente y la doctrina vigente, concluimos que al existir hechos medulares en controversia no procede en derecho dictar la sentencia sumaria solicitada. Hay elementos de prueba y credibilidad que requieren de la celebración de una vista evidenciaria. El TPI actuó correctamente al determinar no resolver por la vía sumaria.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, expedimos el auto de *Certiorari* y confirmamos la Resolución recurrida.

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

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