

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

INTEREXPORT & METALS
CORP.

Apelado

v.

AUTORIDAD DE LOS
PUERTOS DE PUERTO RICO

Apelante

KLAN201901370

APELACION
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de San Juan

Civil Núm.:
K PE 2000-0504

Incumplimiento de
Contrato
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Rivera Torres.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de septiembre de 2020.

La Autoridad de los Puertos de Puerto Rico (Puertos o apelante) comparece mediante recurso de apelación y nos solicita la revocación parcial de la Sentencia Parcial dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan (TPI). En el referido dictamen, el foro primario rechazó desestimar sumariamente una de las causas sobre incumplimiento contractual y daños instada por Interexport & Metal Corp. (Interexport) en contra de Puertos.

Con el beneficio de un voluminoso apéndice y la postura de Interexport, resolvemos confirmar la porción aquí apelada de la Sentencia Parcial del TPI.

I.

El génesis de esta causa se remonta a casi tres décadas. En vista de que no existe controversia sobre el marco fáctico del caso, a continuación, incorporamos la porción pertinente de las determinaciones de hechos de la Sentencia Parcial.

1. Interexport es una corporación creada bajo las leyes de Puerto Rico que operaba un negocio de

almacenaje, procesamiento y exportación de chatarra.

2. [Puertos] es una corporación pública, creada por ley, que entre sus facultades está la de administrar y manejar los muelles públicos de Puerto Rico en los que se reciben barcos de pasajeros y de carga.¹
3. Wilson Rivera Moncayo es el presidente, único dueño y accionista de Interexport.²
4. El 18 de enero de 1990, Interexport le solicitó a [Puertos] que le asignara un área en los terrenos de [Puertos] en Puerto Nuevo para almacenaje de chatarra y operación de carga a los buques. Interexport solicitó el arrendamiento de dos cuerdas cercanas a los tanques de depósito de la Bacardí para almacenar y exportar chatarra.³
5. En la referida Carta, Interexport admitió que el terreno sería preparado adecuadamente para la recepción, manejo y almacenamiento de la chatarra. Además, señaló que construiría una plataforma de concreto sobre el actual piso de asfalto para no ocasionar daños al piso.⁴
6. En los predios de [Puertos] en Puerto Nuevo había una “sobrecarga” producto del dragado de la zona portuaria.⁵
7. El 27 de marzo de 1990, Interexport envió un facsímil a Scorpio Recycling Corp. en el que reconoció que investigó el costo de preparar el terreno de Puerto Nuevo y que se le informó que la sobrecarga del terreno era artificial y fácil de remover por ser relleno.⁶
8. [Puertos] acostumbraba para finales de 1989 y principios de 1990 a realizar “cartas-contratos” cuando otorgaba arrendamientos por términos cortos, por lo general de mes a mes, con la obligación de que el concesionario desalojara el área arrendada en 30 días después de ser notificado.⁷
9. El 12 de julio de 1990, Interexport y [Puertos] suscribieron el contrato Núm. AP-90-91-(4)-010 para el arrendamiento de cuatro cuerdas de terreno en la Zona Portuaria de Puerto Nuevo, localizadas al este de Bacardí Corporation.⁸
10. El referido contrato tenía un término de vigencia de 4 años, sujeto a extensión. Las partes pactaron un

¹ Id. [Véase, Moción Solicitando que se Dicte Sentencia Sumaria Parcial instada por [Puertos] el 7 de mayo de 2014, Anejo 1, pág. 11, párrafo 1], párrafo 3

² Id., Anejo 2, Deposition de Wilson Rivera del 26 de marzo de 2003, págs. 5-6

³ Id., Anejo 3, Carta del 18 de enero de 1990 del Sr. Rivera y Carmelo Medina remitida a Miguel Castellanos

⁴ Id.

⁵ Id., Anejo 4, Deposition del Sr. Castellanos del 11 de julio de 2008, págs. 33-34

⁶ Id, Anejo 5, Fax del Sr. Rivera a Scorpio Recycling Corp.

⁷ Id, Anejo 1, pág. 11, párrafo núm. 7

⁸ Id, Anejo 6, Contrato de Arrendamiento Núm. AP-90-91-(4)-010, Artículo 1, pág. 1

canon de \$5,710.00 mensuales que estaba sujeto a revisión cada tres años.⁹

11. En el referido contrato [Puertos] se reservó el derecho de relocalizar al arrendatario en otra localización en la misma área contratado o en cualesquiera otra área o facilidades que se construyera para servir la misma con aproximadamente igual cabida.¹⁰
12. [Puertos] se reservó el derecho de cancelar el contrato por varias razones, entre éstas, si el arrendatario abandonaba la propiedad o liquidaba sus activos.¹¹
13. Interexport reconoció que [Puertos] no acordó ni se comprometió a alterar, mejorar, adaptar o reparar cualquiera o de las facilidades o sus partes durante la vigencia del contrato. También reconoció que [Puertos] no hizo representación alguna sobre las condiciones o estado actual de la propiedad objeto del contrato que no se hubiera hecho constar el mismo.¹²
14. [Interexport] también se comprometió a mantener el predio en buen estado, a su propio costo.¹³
15. Interexport no ocupó el predio de Puerto Nuevo porque estaba afectado por un relleno (arena y arcilla) depositada por un tercero.¹⁴
16. El 21 de noviembre de 1990, Miguel Castellanos, el entonces Director del Negociado Marítimo de [Puertos], envió una misiva al Sr. Rivera en la que expresó lo siguiente: “[e]n consideración a las condiciones existentes en el terreno arrendado, se le autoriza a realizar los trabajos necesarios para acondicionar y preparar el [terreno]”. En la misiva se indicó, además, que “[d]esde la fecha de ocupación del susodicho terreno, [Puertos] procederá a [facturar] la renta correspondiente según lo establece el contrato”.¹⁵
17. En la referida comunicación, el Sr. Castellanos indicó que ese día el Sr. Rivera había presentado y sometido a [Puertos] la fianza y la póliza de seguro necesarias para acondicionar y preparar el terreno de Puerto Nuevo.¹⁶
18. El 5 de junio de 1991, las partes enmendaron el contrato Núm. AP-90-91-(4)-010 para especificar que “el término [del] contrato [sería] de tres (3) años efectivo a la fecha de ocupación por el Arrendatario

⁹ Id., Artículos 1 y 2, págs. 1-2

¹⁰ Id., Artículo 4, pág. 3

¹¹ Id., Artículo 11, págs. 8-9

¹² Id., Artículo 9, pág. 7

¹³ Id., Artículo 15 (B), pág. 10

¹⁴ Id., Anejo 1, pág. 12, párrafo núm. 11.

¹⁵ Id., Anejo 7

¹⁶ Id.

de las facilidades arrendadas, según certificación emitida por el Negociado Marítimo de [Puertos]”.¹⁷

19. Las partes pactaron en la enmienda que todos los demás términos y condiciones del contrato original no serían afectados por la enmienda.¹⁸
20. El 26 de junio de 1992, el Departamento de Recursos Naturales (DRN) le expidió un permiso especial a Interexport para remover arena y arcilla (sobrecarga) en el Lote E4 de la zona portuaria de Puerto Nuevo con el fin de habilitar los muelles más recientes. También especificó que era responsabilidad de Interexport y/o del Sr. Rivera, el cumplir con los acuerdos establecidos con [Puertos].¹⁹
21. El DRN ordenó la remoción de 10,000 metros cúbicos de mezcla de material acumulado en el Lote E4 de los terrenos de [Puertos] en Puerto Nuevo pero no autorizó a perturbar la zona en controversia entre [Puertos] y el Cuerpo de Ingenieros de los EE.UU. referente a la delimitación entre el lote utilizable y Zona Anegada (“Wetlands”) que se encuentra en la porción norte del lote. En particular indicó que “[u]na vez las partes en controversia lleguen a un acuerdo sobre dicha colindancia, se autorizará la remoción del material restante dejando una franja de amortiguamiento de diez (10) metros entre dicha colindancia y el área de remoción”.²⁰
22. El DRN le concedió a Interexport hasta el 26 de diciembre de 1992, para hacer la remoción de la arena y arcilla que había en el terreno de Puerto Nuevo.²¹
23. El 6 de agosto de 1993, Interexport objetó una factura de renta que le envió [Puertos] con relación al predio de Puerto Nuevo y en la que expresó lo siguiente: “..mientras se firmó el contrato y sin conocimiento ni de nuestra empresa como entendemos sin autorización de [Puertos] otro concesionario rellen[ó] este lote con la sobrecarga que movieron de otro sitio”.²²
24. El 2 de diciembre de 1996, [Puertos] le notificó a Interexport la cancelación del contrato de AP-90-91-4-010 de la Zona Portuaria de Puerto Nuevo por no haber ocupado el predio desde la fecha que se enmendó el contrato el 5 de junio de 1991.²³
25. El 2 de diciembre de 1996, [Puertos] arrendó el lote de Puerto Nuevo, entre otros, a la compañía Intership.²⁴

¹⁷ Id., Anejo 8, Acuerdo Suplementario Núm. E-1 AP-90-91-(4)-010

¹⁸ Id., pág. 1, párrafo núm. 4.

¹⁹ Id., Anejo 10, pág. 3, párrafo 1

²⁰ Id., Anejo 10, pág. 3, párrafo 1 y 2

²¹ Id., párrafo 7

²² Id., Anejo 11

²³ Id., Anejo 17

²⁴ Id., Anejo 1, pág. 14, párrafo 36

Apéndice del recurso, págs. 778-782

A raíz de lo reseñado, el 16 de febrero de 2000, Interexport presentó la demanda de epígrafe en contra de Puertos. Inicialmente se instó como una petición de entredicho provisional e injunction preliminar, pero luego fue enmendada por Interexport para reclamar daños y perjuicios por incumplimiento de contrato. Id., págs. 1-140 y 266-281.

Entre otros múltiples trámites e incidencias procesales, el 7 de mayo de 2014, Puertos presentó su Moción Solicitando que se Dicte Sentencia Sumaria Parcial, a la cual unió casi una treintena de documentos, entre la cual figura, una declaración jurada del entonces Director de la División de lo Marítimo de Puertos, y el Contrato de arrendamiento del terreno de Puerto Nuevo. Id., págs. 292-453. En síntesis, Puertos solicitó que se desestimara sumariamente la demanda en su contra, debido a que no había controversia acerca de los hechos materiales y esenciales del caso y que lo procedente era concederle el pago de cánones reclamado por Puertos en su reconvención.

Por su parte, el 3 de marzo de 2015 Interexport presentó su escrito de Oposición a Moción Solicitando que Se Dicte Sentencia Sumaria, al que unió documentos, incluso porciones de la deposición del Sr. Castellanos. Id., págs. 539-625. Esgrimió que no procedía resolver sumariamente el caso, puesto que existía controversia acerca del estado del terreno arrendado en Puerto Nuevo.

Ambas partes también presentaron respectivamente escritos de réplica, dúplica, tríplica y oposición a la tríplica. Id., págs. 626-767.

Considerado todo lo anterior, en particular la abundante prueba documental, el 26 de noviembre de 2018 el foro primario dictó Sentencia Parcial, en la cual declaró ha lugar la desestimación

sumaria de la primera causa de acción (terreno de Isla Grande) y condenó a Interexport a pagar los cánones adeudados. No obstante, en el mismo dictamen, el TPI declinó desestimar sumariamente la segunda causa de acción (terreno de Puerto Nuevo) puesto que estimó necesaria la celebración de una vista evidenciaria para resolver la controversia sobre las condiciones del predio al momento del arrendamiento. Id., págs. 771-815. El Tribunal enumeró las siguientes controversias de hechos materiales:

1. La condición del Lote E4 de Puerto Nuevo en el momento en que Interexport pactó el contrato de arrendamiento.
2. La fecha en que fue depositada la alegada sobrecarga adicional en los terrenos de [Puertos] y si la sobrecarga fue depositada en los terrenos arrendados a Interexport. En la Resolución y Orden expedida por el Departamento de Recursos Naturales el 26 de junio de 1992 no se especifica si en el Lote E4 de Puerto Nuevo había una sobrecarga adicional depositada por un tercero²⁵. Según los documentos presentados, existe controversia si en el terreno arrendado estaba afectado por una sobrecarga adicional depositada por un tercero (entidad identificada por el Sr. Castellanos como “Los Compadres”) y la fecha en que fue depositada la sobrecarga adicional.²⁶
3. Si [Puertos] y el Cuerpo de Ingenieros de los EE. UU. establecieron la colindancia de la zona anegada (“wetland”) en el lote E4 que fue arrendado a Interexport. Los documentos presentados no revelan si [Puertos] acordó con el Cuerpo de Ingenieros de EE.UU. los límites de la colindancia en controversia según la Resolución y Orden emitida por el DRN. Según la referida orden, era necesario dejar una franja de amortiguamiento de diez (10) metros entre la colindancia y el área de remoción.²⁷
4. Si Interexport aceptó luego de otorgar el contrato la remoción de la sobrecarga adicional depositada en el terreno de Puerto Nuevo. La misiva del 9 de diciembre de 1991²⁸ enviada por el Sr. Rivera al Sr. Castellanos en la que ratificó su compromiso de remover el sobrante de una carga, así como de limpiar el terreno con su equipo no especifica a cuál terreno arrendado se refiere. [Puertos] sostiene que es un hecho estipulado relacionado con el predio de

²⁵ Id. [Véanse, Moción Informativa de Interexport del 14 de septiembre de 2011; Vista de Seguimiento de 28 de octubre de 2010 y 1ro de febrero de 2011; Informes de Progreso del 27 de julio de 2011 y 14 de septiembre de 2011], Anejo 10

²⁶ Oposición a Moción Solicitando que se Dicte Sentencia Sumaria instada por Interexport el 3 de marzo de 2015, Anejo 2, págs. 67-72

²⁷ Id., Anejo 10, pág. 3, párrafo 3.

²⁸ Id-, Anejo 9

Puerto Nuevo. En cambio, [Interexport] señaló que se trató de un error al suscribir el Informe Enmendado al 9 de julio de 2010 sobre Conferencia Preliminar entre Abogados ya que el único terreno que pudo ocupar fue el de Isla Grande.

5. La fecha en que Interexport recibió la notificación de la cancelación del contrato en el 2001 y el día en que finalmente desalojó el predio. Estos hechos son necesarios para determinar la cantidad adeudada por [Interexport] por concepto de canon de arrendamiento y para calcular la penalidad según lo pactado en el contrato.
6. Los daños sufridos por la acción de [Puertos] al prohibir en el año 2000 la entrada de los camiones a los predios arrendados a Interexport en Isla Grande.

Id., págs. 788-789.

Asimismo, el TPI coligió que el contrato original y su enmienda no contenían representación alguna sobre las condiciones del predio en controversia, ni estableció obligación de hacer mejoras. El contrato sólo estableció que Puertos entregaría el terreno a Interexport y este lo mantendría y conservaría en un estado satisfactorio. Si bien, Interexport reconoció que al arrendar el predio existía una sobrecarga, también Interexport denunció que antes de poder ocupar el terreno, un tercero, sin su autorización o la de Puertos, depositó una sobrecarga adicional. Por lo tanto, el foro primario colige que es necesario determinar cuál era el estado del predio al momento del contrato original. Igualmente, el TPI concluye que es necesario establecer la fecha del alegado depósito de la sobrecarga adicional. Se desconoce el momento en que se hizo tal depósito adicional; si antes o luego del contrato. El TPI señala que, a base de la documentación en el legajo, resulta imposible determinar si Puertos y el Cuerpo de Ingenieros de EE. UU. habían logrado establecer previamente la colindancia de la zona anegada (*wetland*), lo cual, también se desconoce si era necesario para poder comenzar los trabajos de remoción, cuyas gestiones Interexport comenzó. Id., págs. 807-809.

Precisa aquí remitirnos al texto contractual en discusión, así como las comunicaciones concomitantes.

**Contrato de Arrendamiento del Lote E4 en Puerto Nuevo
AP-90-91-(4)-010**

Artículo 9. Reparaciones y Alteraciones

A. El Arrendatario ha examinado y conoce la actual condición y estado de reparaciones de las facilidades objeto de este contrato y así mismo las acepta y reconoce que la Autoridad no ha convenido ni se compromete a alterar, mejorar, adaptar o reparar cualquiera de las facilidades o de sus partes durante la vigencia de este contrato. El Arrendatario reconoce que la Autoridad no ha hecho representación alguna sobre las condiciones o estado actual de la propiedad objeto de este contrato que no se haya hecho constar en el mismo.

Id., pág. 382.

**Permiso Especial a Interexport
Del Departamento de Recursos Naturales
26 de junio de 1992**

[... Interexport] solicita un permiso especial para remoción de arena y arcilla del Lote E4 de la zona portuaria de Puerto Nuevo [...]

[...]

ORDENO

[...]

3. Esta Resolución no autoriza perturbar la zona en controversia entre [Puertos] y el Cuerpo de Ingenieros de los E.E.U.U. referente a la delimitación entre lote utilizable y Zona Anegada ("Wetlands"). Dicha zona se localiza aproximadamente en la porción Norte del Lote E4 según se ilustra en el plano de ubicación sometida por la Parte Interesada, copia de la cual se incluye como parte de este Permiso Especial. Una vez las partes en controversia lleguen a un acuerdo sobre dicha colindancia, se autorizaría la remoción del material restante dejando una franja de amortiguamiento de diez (10) metros entre dicha colindancia y el área de remoción.

Id., págs. 400 y 402.

**Misiva del Jefe del Negociado Marítimo de Puertos
Miguel A. Castellanos
21 de noviembre de 1990**

En consideración a las condiciones existentes en el terreno arrendado, se le autoriza a realizar los trabajos necesarios para acondicionar y preparar el mismo. [...]

Desde la fecha de ocupación del susodicho terreno, [Puertos] procederá a facturarle la renta correspondiente según lo establecido en el contrato.

Id., pág. 396.

**Acuerdo Suplementario
Enmienda al Contrato de Arrendamiento
(E-1) AP-90-91-(4)-010**

2. Que los comparecientes interesan enmendar el Artículo 2, Inciso A., del susodicho contrato para que establezca que el término de este contrato será de tres (3) años efectivo a la fecha de ocupación por el Arrendatario de las facilidades arrendadas, según

certificación emitida por el Negociado Marítimo de la Autoridad. [...]
Id., pág. 397.

**Misiva de Interexport a Puertos
6 de agosto de 1993**

[...] Las 4 cuerdas contratadas por [Interexport] nunca fueron ocupadas por nuestra empresa y para los propósitos específicos de almacenaje, preparación y embarques de chatarra de exportación.

La única razón de que no ha podido hacer uso de esas facilidades, es que cuando se contrató este lote estaba listo para ser usado, estando el terreno aplanado y a nivel regulado por el Departamento de Ingeniería. Pero, y mientras se firmó el contrato y sin conocimiento ni de nuestra empresa como entendemos sin autorización de [Puertos] otro concesionario relleno este lote con la sobrecarga que movieron del mismo sitio.

[...]
Id., pág. 406.

Ahora bien, respecto a la Sentencia Parcial, tanto Interexport como Puertos presentaron mociones de reconsideración, lo cual fue rechazado por el TPI mediante Resolución de 4 de noviembre de 2019. Id., págs. 816-839.

Aún inconforme con parte del dictamen sumario, Puertos recurrió ante nos mediante la apelación que nos ocupa y le imputó el siguiente error al TPI:

Erró el TPI al concluir que existe controversia de hechos sobre la condición del Lote E-4 de Puerto Nuevo al momento de firmar el acuerdo de arrendamiento y durante el transcurso del mismo.

Según intimado, oportunamente Interexport presentó su alegato en oposición.

II.

Sentencia Sumaria

La Regla 36 de Procedimiento Civil regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32 LPRA, Ap. V, R. 36. El propósito principal de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que puede prescindirse del juicio plenario. *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F.*

Montalvo, 189 DPR 414, 430 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213-214 (2010); *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 331-332 (2004); *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 911 (1994).

El promovente debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. La controversia sobre los hechos esenciales que genera el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. Es decir, tiene que ser de naturaleza tal que *permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes*. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra. págs. 213-214, seguido en *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra, pág. 110.

Procede entonces que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y, que el tribunal tiene a su disposición toda la prueba necesaria para resolver la controversia que tiene ante su consideración. Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. Debe tratarse de una duda que permita concluir que existe una verdadera y sustancial controversia sobre hechos relevantes y pertinentes. *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra, pág. 110; *Nieves Díaz v. González Massas*, supra, pág. 848; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 213-214; *E.L.A. v. Cole*, 164 DPR 608, 625 (2005).

Entretanto, la parte promovida por una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar meramente en las afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. Por el contrario, está obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo hizo la parte promovente. 32 LPRA Ap. V, R.

36.3(c); *Nieves Díaz v. González Massas*, supra, pág. 848. Además, la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. Esto es, no debe cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 215; *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652, 665 (2000); *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 DPR 563, 576 (1997); *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 DPR 714, 721 (1986). Ahora bien, el Tribunal Supremo ha establecido que el mero hecho de que la parte promovida no presente evidencia que contradiga la presentada por la parte promovente, no implica necesariamente que proceda la sentencia sumaria. *Vera v. Dr. Bravo*, supra, págs. 331-332; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, supra, págs. 912-913.

En fin, al evaluar la solicitud de sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, 135 DPR 716, 727 (1994); *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, supra, págs. 913-914.

Asimismo, en *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra, el Tribunal Supremo estableció el estándar de revisión que debe utilizar este foro apelativo intermedio al revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. Como foro apelativo, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea sólo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos

pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde únicamente al foro de primera instancia en el ejercicio de su sana discreción. *Vera v. Dr. Bravo*, supra, pág. 334. Finalmente, debemos revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra, pág. 119.

III.

El apelante nos invita a revisar si incidió el TPI al denegar la desestimación sumaria de la causa de acción respecto al predio de Puerto Nuevo. Contestamos en la negativa, por lo cual, confirmamos el dictamen apelado. Veamos.

La tesis de Puertos es que Interexport no podía reclamarle daños por incumplimiento del contrato de arrendamiento del Lote E4, pues al momento de arrendar el referido terreno, Interexport lo examinó, conocía su condición, aceptó arrendarlo en su estado actual (*as is*) y eximió a Puertos de toda responsabilidad respecto al estado del terreno, incluso las sobrecargas. No es *enteramente* correcto lo planteado por Puertos.

Por su parte, Interexport arguye que como bien resolvió el TPI, no podía desestimarse sumariamente la controvertida causa de acción sobre el Lote E4, debido a que existe una controversia esencial sobre los hechos materiales del estado del predio objeto de la demanda. Particularmente, enfatiza Interexport que, se desconoce el momento en que alegadamente se depositó una sobrecarga por un tercero (Los compadres) y si ello había ocurrido antes, luego o al momento de Interexport arrendar el terreno. Coincidimos.

Estando en la misma posición que el foro primario para revisar si procedía o no la concesión de la desestimación sumaria, al examinar la evidencia en el récord, esta nos revela que si bien Interexport arrendó el Lote E4 de Puerto Nuevo, *as is*, relevando a

Puertos de responsabilidad respecto al estado del terreno, lo cierto también es que no está claro el estado del predio al momento del arrendamiento, como tampoco está claro en los autos, cuándo hubo un depósito de escombros en el predio por Los compadres. Precisamente esa es la controversia: si el estado del terreno de Puerto Nuevo, al momento de ser arrendado, tenía la sobrecarga depositada por un tercero (Los compadres), y si Interexport sabía de ello, incluso, si era responsable de removerla, o, por el contrario, si Puertos tenía la referida responsabilidad según el *punctum temporis* del depósito. Añádase que, en el transcurso del arrendamiento, el DRN había ordenado que se estableciera la colindancia de la zona anegada (*wetlands*) y tal asunto estaba pendiente entre Puertos y el Cuerpo de Ingenieros de EE. UU., por lo cual, es preciso, incluso, descubrir si ello era necesario previo a remover el depósito de los terceros.

En consecuencia de todo lo anteriormente expresado, luego de examinar las mociones sumarias y la documentación numerosa anejada, así como, la normativa imperante, concluimos que no incidió el TPI al rechazar desestimar sumariamente la causa de acción respecto al Lote E4 de Puerto Nuevo. Ciertamente la documentación del legajo no sustenta el remedio sumario solicitado por Puertos. Por el contrario, de los documentos no emerge con claridad el estado pactado en el que se encontraba el Lote E4. Para tener certeza de que resultaba innecesario en este caso la celebración de un juicio, era necesario que el foro juzgador se convenciera de contar con toda la verdad del caso de acuerdo con la prueba en el expediente. El TPI no se convenció. En nuestra revisión de novo, tampoco podemos colegir que contamos con toda la verdad del caso, por lo cual, resulta improcedente en esta etapa, desestimar sumariamente el reclamo de Interexport.

Nótese que tanto de los documentos contractuales (original y enmienda) como de la documentación de descubrimiento de prueba (deposiciones y misivas entre las partes) surge la incertidumbre advertida por el TPI acerca del estado del predio arrendado en cuestión. Apéndice del recurso, págs. 363-364, 368-374, 376-398, 400-406, 420, 569-597 y 599. De una parte, no existe controversia de que el Lote E4 fue arrendado en su entonces estado actual. No obstante, existe controversia de cuál era el estado actual al momento del pacto de arrendamiento, si la sobrecarga de Los compadres fue depositada antes, durante o luego del contrato, si Puertos y el Cuerpo de Ingenieros de EE. UU. habían demarcado la zona anegada según ordenado por el DRN, y si tal demarcación incidía o era necesaria previo a que Interexport pudiera ocupar el predio arrendado. Con tales hechos materiales en controversia, a todas luces, no procedía dictar sentencia sumaria para desestimar la causa de acción de Interexport.

IV.

Al amparo de los enunciados fundamentos, confirmamos la porción aquí apelada de la Sentencia Parcial del TPI.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

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