

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel III

FRANCISCO CUETO BERNARDO
Peticionarios

v.

FÉLIX RUBÉN RODRÍGUEZ
LEÓN, WENDY GAUTHIER
ARRIETA Y LA SOCIEDAD DE
GANANCIALES POR ELLOS
COMPUESTA
Recurrido

KLCE202000721

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
San Juan

Civil Núm.
SJ2020CV02062

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rivera Colón y el Juez Adames Soto

Adames Soto, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de septiembre de 2020.

Comparece ante nosotros el señor Francisco Cueto Bernardo (Sr. Cueto Bernardo o el demandante-peticionario) mediante recurso de *certiorari* y solicita que revoquemos una Resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI), el 13 de agosto de 2020. Mediante el referido dictamen, el foro primario denegó las mociones de sentencia sumaria presentadas, tanto por el petionario, como por el señor Félix R. Rodríguez De León, la señora Wendy Gauthier Arrieta y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, (en conjunto, la parte demandada o parte recurrida).

Tras evaluar el asunto ante nuestra consideración, denegamos la expedición del recurso de *certiorari* presentado.

I. Resumen del tracto procesal

El 15 de enero de 2018, el Sr. Cueto Bernardo-peticionario y la parte demandada-recurrida otorgaron un contrato de arrendamiento con opción a compraventa sobre un espacio comercial de 4,428.18 pies

cuadrados en el primer piso del Condominio Condado Astor, ubicado en San Juan, Puerto Rico. Mediante dicho contrato, la parte demandada se obligó a pagar un canon de arrendamiento de \$8,000.00 mensuales, a partir del 1 de marzo de 2018, por el término de 10 años, pactando, a su vez, un aumento de \$100.00 al culminar cada año de arrendamiento.

Así las cosas, el 5 de marzo de 2020, el Sr. Cueto Bernardo instó una demanda sobre cobro de dinero e incumplimiento de contrato contra el Sr. Rodríguez De León, su esposa, la Sra. Gauthier Arrieta y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos. En esencia, sostuvo que el 31 de enero de 2020, la parte demandada le había entregado la llave del bien inmueble objeto de arrendamiento y desde entonces, no realizaba el pago del canon acordado. Conforme a ello, argumentó que, a pesar de sus múltiples esfuerzos, dirigidos a subsanar el incumplimiento, los demandados se habían negado a cumplir con el pago acordado, por lo que había declarado “acelerada, vencida, líquida y exigible la deuda por concepto de cánones de arrendamiento dejados de percibir”.¹ Por ello, solicitó al TPI que declarara con lugar la demanda y ordenara a la parte demandada a satisfacer la suma principal de \$838,000.00, en concepto de los cánones de arrendamiento dejados de percibir; una suma por concepto de los intereses acumulados, así como por los que se acumulasen hasta el pago total de la deuda; más una cantidad razonable por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.

Los demandados-recurridos presentaron su contestación a demanda y, en lo pertinente, admitieron lo siguiente: (1) que habían otorgado el contrato de arrendamiento en cuestión, obligándose a todo lo allí pactado, incluyendo, lo dispuesto para el caso de surgir algún incumplimiento; (2) que habían entregado al demandante-peticionario la llave del local arrendado el 31 de enero de 2020; y (3) que desde

¹ Véase, Anejo A, pág. 3 del Apéndice de la Petición.

entonces, no habían vuelto a realizar el pago del canon de arrendamiento, emitiéndose el último pago en la fecha antes mencionada. Además, admitieron que, desde el 1 de marzo de 2019 hasta el 1 de enero de 2020, fecha en que entregaron el local, no habían pagado el aumento anual de \$100.00, por lo que existía una deuda ascendente a \$1,100.00.²

No obstante, los demandados-recurridos negaron el incumplimiento de contrato y rechazaron lo alegado por el Sr. Cueto Bernardo en cuanto a que, desde enero de 2020 estos le adeudaban una suma por concepto del aumento anual del canon de arrendamiento. Además, señalaron la inexistencia de una cláusula de aceleración en el contrato. Consecuentemente, entre sus defensas afirmativas plantearon que el contrato de arrendamiento contenía una cláusula penal que sustituía la indemnización de daños y el abono de intereses reclamados por el demandante-peticionario; que el demandante no había mitigado los daños y que el contrato carecía de una cláusula que dispusiera que el arrendador tenía derecho a reclamar el pago de los cánones de arrendamiento dejados de devengar, en caso del arrendatario abandonar la propiedad arrendada antes de transcurrir el término del contrato y extinción de la obligación.³ De igual forma y en la alternativa, levantó como defensa (1) que el contrato en cuestión era uno de adhesión y, como tal, sus cláusulas debían ser interpretadas liberalmente a favor del arrendatario -parte contratante económicamente más débil-; (2) que la obligación de cumplir con los pagos de renta se había extinguido por imposibilidad sobrevenida, no imputable al arrendatario (Art. 1138 del Código Civil de Puerto Rico, *infra*,) dado que la operación del negocio había resultado en unas pérdidas cuantiosas y no generaba ingresos, situación que impidió a los arrendatarios cumplir con dichos pagos, siendo imposible cumplir por la falta de ingresos. Finalmente, alegó que

² Íd., Anejo B, págs. 11-12.

³ Íd., pág. 12-13.

de poder el demandante-peticionario reclamar daños, solamente se debían conceder los daños probados y realmente sufridos.

Luego, el Sr. Cueto Bernardo instó una moción de sentencia sumaria solicitando al foro primario que declarara con lugar la demanda y condenara a los demandados-peticionarios al pago de las sumas adeudadas. En síntesis, esgrimió que los hechos incontrovertidos propuestos en su moción eran suficientes y permitían concluir que la parte demandada había incumplido con los términos del contrato, al abandonar el local antes de que el plazo del arrendamiento venciera.

En respuesta, la parte demandada-recurrida presentó su oposición⁴, solicitando al TPI que declarase no ha lugar la moción de sentencia sumaria y, en su lugar, dictase sentencia sumaria a su favor. En esta, puntualizó varios hechos previamente admitidos en la contestación a la demanda, como el haber entregado la llave del bien inmueble arrendado. Sin embargo, arguyó que los hechos identificados como incontrovertidos no eran suficientes para adjudicar sumariamente el pleito a favor del demandante-peticionario. Ello, particularmente, por existir controversia sobre la cuantía de los daños reclamados y/o, más importante aún, sobre si la parte demandante-peticionario en efecto tenía derecho a reclamarlos. Así, adujo que el Sr. Cueto Bernardo estaba impedido de acelerar la deuda por no existir una cláusula con tal propósito en el contrato de arrendamiento. Es decir, sostuvo que el contrato no contaba con una cláusula que permitiera al arrendador cobrar los cánones dejados de percibir, en caso de que el arrendatario abandonara el local antes de haber transcurrido el plazo del arrendamiento y extinguido la obligación.

Además, en la alternativa, los demandados-recurridos alegaron que el Sr. Cueto Bernardo no podía exigir el pago de los cánones de arrendamiento dejados de percibir, pues solo tenía derecho a exigir el

⁴ El 27 de julio de 202, el demandante-peticionario presentó réplica a la oposición. Véase, Anejo E, págs. 46-50.

cumplimiento de la cláusula penal dispuesta en el contrato. Dicho de otro modo, los demandados-recurridos enfatizaron que el contrato de arrendamiento contaba una cláusula penal que, según nuestro ordenamiento contractual, sustituía la indemnización de daños y el pago de intereses, impidiendo la reclamación de ambas cuantías. De igual forma reiteró las defensas levantadas en su contestación a la demanda, referentes a la extinción de la obligación por la imposibilidad sobrevenida, no imputable a la parte demandada-recurrida. Finalmente, adujo que, de proceder la reclamación, nuestro ordenamiento jurídico, por ser uno reparador, suponía que al concederse una compensación la misma respondiera, exclusivamente, a los daños realmente sufridos, lo cual requería la celebración de una vista evidenciaría e impedía la adjudicación sumaria.

Evalutados los escritos, el foro primario emitió la Resolución recurrida, denegando ambas mociones de sentencia sumaria presentadas por las partes, enumerando los siguientes hechos no controvertidos, según propuestos por el demandante-peticionario:

1. El 15 de enero de 2018, Félix Rubén Rodríguez León y Wendy Gauthier Arrieta, arrendaron a la parte demandante el siguiente bien inmueble:

“URBAN: HORIZONTAL PROPERTY: COMERCIAL SPACE NUMBER ONE DASH C (1-C): Horizontal Property located in the first floor of CONDOMINIUM CONDADO ASTOR, Ashford Avenue Number One Zero One Six (1016), Municipality of San Juan, Puerto Rico of regular shape with an area of approximately FOUR THOUSAND FOUR HUNDRED TWENTY-EIGHT point EIGHTEEN (4428.18) SQUARE FEET, this is a five room condominium, with principal access to the general common elements of the first floor corridor by its door on the East side of the building with boundaries by the NORTH, in a longitude of forty-one feet and eleven inches (41'11") with the median of the shared with the lounge area and main Entrance to the building in a longitude of nineteen feet and four inches (19'4") with the median of the common wall shared with the commercial space number One Dash B (1-B); by the SOUTH, in sixty-five feet and three inches (65'3") with the exterior wall of the building; by the EAST, in eighty-seven feet and eight inches (87'8") with the median of the exterior common wall shared with an outside corridor, by the WEST, in a longitude of sixty-six feet and seven inches (66'7") with the median of the common wall shared with commercial space number One dash B (1-B) and in a longitude of twentyone feet and one inch (21'1") with the exterior wall.-----

This space has a share in the common elements of the building of five point zero two seven two percent (5.0272%).-----

---Esta propiedad se encuentra inscrita al Folio Veintisiete (27) del Tomo Mil Ciento Sesenta (1160) de Santurce Norte, Finca Número

Treinta Mil Cuatrocientos Sesenta y Cinco (30,465), Registro de la Propiedad de San Juan, Sección Primera.-----
---Esta propiedad tiene el siguiente Número de Catastro en el Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM): CERO CUARENTA GUIÓN CERO VEINTIOCHO GUIÓN CERO DIECISIETE GUIÓN VEINTICUATRO GUIÓN CERO SESENTA Y UNO (040-028-017-24-061).-----

2. Conforme el contrato suscrito los demandados se obligaron a arrendar la propiedad por un término de diez (10) años, a razón de \$8,000.00 mensuales, comenzando el primero (1ro) de marzo de 2018.
3. Los demandados se obligaron, además, a que el canon de arrendamiento mensual de \$8,000.00 aumentaría \$100.00 al cabo de cada año de arrendamiento.
4. En caso de incumplimiento, y ser necesario iniciar un procedimiento judicial, los demandados se obligaron a pagar los gastos, costos, desembolsos y honorarios de abogado incurridos por la parte demandante para exigir el cumplimiento de lo pactado.
5. Los demandados emitieron un último pago en enero 2020, por la cantidad de \$8,000.00; y entregaron la llave del local el 31 de enero de 2020.
6. Desde el 1 de marzo de 2019 hasta el 1 de enero de 2020, fecha en que los demandados entregaron el local, no pagaron el aumento anual al canon de arrendamiento mensual según pactado; adeudando por dicho período la suma de \$1,100.00.⁵

A su vez, el foro *a quo* identificó los hechos que estimó permanecían en controversia y requerían la celebración del juicio en su fondo. Específicamente, el TPI determinó que existía controversia en cuanto a si la parte demandante-peticionaria realmente había sufrido daños y sobre la cuantía o valorización de los mismos, así como sobre si hubo o no justa causa para que los demandados-recorridos abandonaran el local y/o dieran por terminado el contrato de arrendamiento en cuestión. Por ende, concluyó que las partes "... no ha[bían] establecido con claridad su derecho a los remedios solicitados y [que]no existía certeza sobre todos los hechos pertinentes a las alegaciones y defensas. Siendo esto así no proced[ía] dictar sentencia sumaria a favor de la parte demandante o demandada".⁶

⁵ Íd., Anejo G, pág. 54.

⁶ Íd., pág. 59.

Inconforme, el 21 de agosto de 2020, la parte demandante-peticionaria compareció ante este Tribunal de Apelaciones e imputó al TPI la comisión del siguiente error:

Erró el TPI al determinar que existe controversia sobre hechos materiales que impiden dictar Sentencia Sumaria a favor del señor Cueto.

Oportunamente, el 4 de septiembre de 2020, la parte demandada-recurrida presentó su alegato en oposición. Contando con la comparecencia de ambas partes, procedemos a exponer la normativa jurídica aplicable.

II. Exposición de Derecho

A. Certiorari

El auto de *certiorari* permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *Municipio Autónomo de Caguas v. JRO Construction*, 201 DPR 703, 710 (2019); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC.*, 194 DPR 723 (2016). Es, en esencia, un recurso extraordinario mediante el cual se solicita al tribunal de superior jerarquía la corrección de un error cometido por el tribunal inferior. *García v. Padró*, 165 DPR 324 (2005). La expedición del auto descansa en la sana discreción del tribunal, y encuentra su característica distintiva, precisamente, en la discreción encomendada al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. *Municipio Autónomo de Caguas v. JRO Construction*, supra, a la pág. 711; *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307 (2012). Ahora bien, la discreción judicial aludida no es irrestricta y ha sido definida como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. *Íd.*; *Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79 (2001).

Por su parte, la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, establece cuando procederá la expedición del recurso de *certiorari*, permitiendo, excepcionalmente, la revisión de resoluciones u

órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, en aquellos casos cuyas circunstancias particulares justifican la intervención del Tribunal de Apelaciones. En ese sentido, como norma general, la regla antes mencionada dispone que el *certiorari* será expedido únicamente cuando se recurra de una resolución u orden dictada bajo las Reglas 56 (“Remedios Provisionales”) y 57 (“Injunctions”) de las de Procedimiento Civil, *supra*, o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. A su vez, y como excepción a lo anterior, la Regla 52.1 establece que el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el TPI cuando se recurra de: (1) decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales; (2) asuntos relativos a privilegios evidenciarios; (3) anotaciones de rebeldía; (4) casos de relaciones de familia; (5) casos que revistan interés público; y (6) cualquier otra situación en la que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. Véase, además, *Scotiabank de Puerto Rico v. ZAF*, 2019 TSPR 90, a la pág. 10, 202 DPR ___ (2019), Op. de 9 de mayo de 2019; *Municipio Autónomo de Caguas v. JRO Construction*, *supra*, a la pág. 712.

Por lo tanto, conforme a lo anterior y con el fin de ejercer debidamente nuestra facultad revisora, debemos determinar, en primera instancia, si el asunto del cual se recurre se encuentra dentro de alguna de las materias contempladas en la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil, *supra*. De ser así, entonces procedería evaluar si a la luz de los criterios enumerados en la Regla 40 del Reglamento de este Tribunal Apelativo, se justifica nuestra intervención. Al respecto, dicha regla establece lo siguiente:

El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

(A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.

(B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.

(C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.

(D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

(E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.

(F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.

(G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 LPRA Ap. XXII-B, R.40.

Ahora bien, se ha de considerar que ninguno de los criterios contenidos en la Regla 40 antes citada, es determinante, por sí solo, para el ejercicio de nuestra jurisdicción. *García v. Padró*, supra. Esto, considerando lo abarcadora que resulta la discreción judicial, reconocida como “el más poderoso instrumento para hacer justicia reservado a los jueces”. *Rodríguez Ramos v. Pérez Santiago*, 161 DPR 637, 651 (2004); *Banco Metropolitano v. Berríos*, 110 DPR 721, 725 (1981). Precisamente en tal discreción está cimentada nuestra decisión de intervenir con las determinaciones interlocutorias emitidas por el Tribunal de Primera Instancia guiados, ante todo, por el principio de deferencia el cual limita la intervención de este foro apelativo a aquellos casos en los que se demuestre que el foro primario incurrió en pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. *Citibank, N.A. v. Cordero Badillo*, 200 DPR 724, 736 (2018); *Argüello v. Argüello*, supra, a las págs. 78-79; *Meléndez v. Caribbean Intl. News*, 151 DPR 649, 664-665 (2000).

III. Aplicación del Derecho a los hechos

Según se desprende del recuento procesal, el recurso ante nuestra consideración cuestiona la denegatoria de unas mociones de sentencia sumaria. Siendo la moción de sentencia sumaria una de carácter

dispositivo, según la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, ello nos coloca en posición de acoger o no el recurso discrecional presentado.

El fundamento esbozado por el TPI al denegar las referidas mociones respondió a la existencia de controversias de hechos materiales, cuyo esclarecimiento impiden la adjudicación sumaria. Al respecto, el foro *a quo* concluyó, tras enumerar los hechos incontrovertidos propuestos por el peticionario, que los mismos eran insuficientes para disponer del caso de autos por la vía sumaria, ya a favor del demandante-peticionario o de los demandados-recurridos.

Examinados los documentos que se acompañaron a las respectivas mociones dispositivas, junto a los hechos enumerados por el foro primario como incontrovertidos y controvertidos, no observamos que acontezcan los elementos que justifiquen nuestra intervención con tal determinación, como tampoco muestran indicio alguno de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. Habida cuenta de esto, denegamos la expedición del recurso, determinación para lo cual no se nos requiere explicitar más fundamentos. *Rivera Figueroa v. Joes European Shop*, 183 DPR 580, 593 (2011).

Como es sabido, el propósito fundamental tras el ejercicio de nuestra discreción, (al determinar no expedir sin fundamentar la referida denegatoria), es que expidamos el recurso de *certiorari* **sólo cuando estemos convencidos de que procede revocar al TPI respecto a una moción de carácter dispositivo**. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, LexisNexis, 5ta ed., pág. 477. (Énfasis nuestro.)

Con todo, advertimos, la denegatoria de un recurso de *certiorari* no tiene el efecto de juzgar o considerar en los méritos ninguna de las controversias de derecho planteadas por las partes, de modo que estas podrían ser planteadas nuevamente en una etapa posterior al juicio. Es concreto, no estamos emitiendo juicio alguno en esta etapa de los

procedimientos sobre la determinación de derecho que hiciera el TPI sobre si existe o no una cláusula penal en el contrato firmado por las partes, en lugar de una fianza, ni sobre los demás asuntos de derechos planteados, (como la existencia o no de una cláusula de aceleración de la deuda en caso de incumplimiento del contrato), que tendrán que ser adjudicados a través del juicio. Al así obrar, asumimos las expresiones de nuestro más alto tribunal que advierte que una resolución denegatoria de *certiorari* no implica posición alguna del Tribunal respecto a los méritos de la causa sobre la cual trata el recurso; esto es, una resolución declarando No Ha Lugar un recurso de *certiorari* no resuelve implícitamente cuestión alguna contra el peticionario a los efectos de cosa juzgada. La resolución denegatoria simplemente es índice de la facultad discrecional de este Tribunal para negarse a revisar en determinado momento. *Sociedad Legal de Gananciales v. Pauneto Rivera*, 130 DPR 749 (1992). Por tanto, mediante este dictamen simplemente declinamos ejercer nuestra función revisora en esta etapa de los procedimientos.

IV. Parte Dispositiva

Examinados los alegatos de ambas partes, así como la totalidad de los documentos que surgen del expediente, denegamos la expedición del auto de *certiorari* solicitado.

Lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

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