

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

CARLOS A. MORALES
AGUIAR

Recurrido

v.

HARDWOOD AUTHENTICS,
LLC

Peticionarios

KLCE202000868

CERTIORARI
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Carolina

Civil número:
F CD2017-0060

Sobre:
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la jueza Birriel Cardona, y el juez Bonilla Ortiz y la juez Cortés González.

Birriel Cardona, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de diciembre de 2020.

Mediante recurso de *certiorari* comparece Hardwood Authentics, LLC; Timothy Flatt y otros (la parte peticionaria), solicita la revisión de la Resolución que deniega la Solicitud de Sentencia Sumaria emitida el 9 de marzo de 2020 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (TPI). Oportunamente, la parte peticionaria presenta Moción de Reconsideración el 30 de junio de 2020, la que se deniega el 11 de agosto de 2020.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, *denegamos* la expedición del auto de *certiorari*.

I.

El 3 de noviembre de 2016 el señor Carlos A. Morales Aguiar, Berta C. Tefel de Morales y otros (la parte promovida), presentan una demanda de cobro de dinero contra la parte peticionaria relacionada a unos alegados daños de una propiedad que estaba arrendada. La parte promovida presenta la Contestación a la Demanda el 1 de diciembre de 2016. En la

misma, niega los hechos expuestos en la demanda, explica que el contrato de arrendamiento que fue preparado por la parte promovida tenía unas disposiciones que fueron incumplidas y que eran desconocidas y totalmente obviadas por la parte promovida. Afirma, que por ello no procedía el cobro de dinero.

La parte promovida presenta una primera Moción de Sentencia Sumaria el 30 de enero de 2017, la que afirma que no fue adjudicada por el foro de instancia. Posteriormente, presenta una Segunda Moción de Sentencia Sumaria. En la misma, se exponen 34 Hechos Incontrovertidos los que detallamos a continuación; los que aduce que surgen del contrato de arrendamiento y de las deposiciones tomadas al señor Carlos Morales Aguiar y al representante de la parte peticionaria:

1. El 27 de abril de 2015 las partes Demandante y Demandada firmaron un contrato de arrendamiento sobre la propiedad ubicada en la Urbanización Villamar de Carolina. Exhibit 1, Contrato de Arrendamiento, Demanda, párrafo 6.
2. Dicho contrato de arrendamiento fue preparado por la corredora de bienes raíces contratada por la parte demandante o su representante.
3. El contrato tiene un término de duración de 1 de junio de 2015 al 31 de mayo de 2016. Exhibit 1, Contrato, Demanda, párrafo 10.
4. La parte demandante instó una demanda en reclamación de unas alegadas reparaciones que tuvo que hacer dicha parte a la terminación del contrato de arrendamiento. Demanda, párrafo 12, véase:
 - a) Instalar nuevos aires acondicionados
 - b) Reparar muebles (tapizándolos)
 - c) Limpiezas de las alfombras
 - d) Reparación de puertas
 - e) Pintura de la residencia
 - f) Reparación de la piscina
 - g) Instalación de *screens*
 - h) Poda de árboles
 - i) Tapicería
5. El contrato de arrendamiento preparado por la parte demandante establece en su Cláusula 14 claramente el

procedimiento para las reclamaciones por reparaciones, el cual citamos: Exhibit 1, cláusula 14

"14. Tenant must take good care of the apartment and the equipment, fixtures, and furnishing in it. It is assumed that they are in good and usable condition if they are not reported within the 30 days of occupancy. After the first 30 days of occupancy, **Tenant will be responsible of paying the first \$200.00 (two hundred dollars) and Landlord will be responsible for paying the excess amount above of \$220.00. Both parties will submit evidence of 2 quotes that determine the damages that need to be repaired and causes that originate the damage.** In the case that each quote is favorable to a different party, a third quote will be required which will be done in presence of both, Landlord / Broker and Tenant. Landlord is fully responsible for any damage that is not caused by Tenant and / or that result in the inhabitability of the apartment object of this contact. In case that Landlord refuses to repair the damage, the Tenant could: have the right, but no the obligation, of terminate the contact without responsibility or liability for the damage that needs Major Repair, and without any penalty of being obligated to abandon the apartment because it is inhabitable; or choose to stay in the apartment and deduct from the monthly rent fee an amount equivalent to the quantity of days that reparation takes place plus the cost of the Mayor Repair. Tenant is responsible of paying for the repair such as burnt out light bulbs, stopped up drainage, whenever the need results from Tenant's usage, act or neglect, electrical system and appliances. Landlord will make necessary repairs, thereafter within the following 7 days after receipt of written notice from Tenant. In the case that Landlord does not repair the condition after following 7 days after receipt of written notice from Tenant, Tenant has the right to take care and repair the reported condition, and **the expenses of such repair will be deducted from the following rental payment(s) after Tenant pays the first \$200.00 (two hundred dollars) each repair.** "Tenant may not remodel or paint or structurally change nor remove any fixture there from without written permission from Landlord and any permanent changes so made will endure to the benefit of the Landlord without any compensation whatsoever. Tenant shall be responsible for his personal effects. If the tenant will be absent from the property for more than one night the water valve and the electrical brakes (with the exception of the fridge brake) will be closed by the tenant. Any damage to the property of other property due to flooding or water leaks will be cover by the tenant if this happen due to not closed the valve before being absent from the property for more than one night."

6. Todos los gastos y alegadas reparaciones que hizo el demandante fueron hechos unilateralmente sin el conocimiento, consentimiento ni notificación al demandado. Exhibit 2, Deposition del demandante a preguntas de su abogado, página 57, líneas 16-25, página 58, línea 1.
7. Con relación a la pintura de la casa sólo tiene una cotización que no le mostró a la parte demandada y arregló la casa. Exhibit 2, Deposition, Página 17, líneas 2-17.

8. El demandante instruyó a que se pintara la casa en lo que gastó mil dólares (\$1,000.00) sin cotización, debido a que todo fue verbal. Exhibit 2, Deposition, Página 17, línea 17.
9. El demandante no sabe si la persona que limpiaba la piscina había ido durante el año que el demandado uso la piscina para limpiarla. Exhibit 2, Deposition, Página 19, líneas 12-16.
10. El demandante instruyó a que se reparara el fondo de la piscina, por lo que alegadamente pagó \$260.00 sin solicitar cotizaciones. Exhibit 2, Deposition, Página 20, líneas 12-18.
11. El demandante reparó una puerta corrediza de cristal en que alegadamente pagó \$625.00 sin solicitar cotización. Exhibit 2, Deposition, Páginas 21 y 22, líneas 1-9.
12. El demandante reparó el aire acondicionado por lo que alegadamente pagó \$50.00 y no sabe si se le dio mantenimiento al aire acondicionado durante el año en que el demandado ocupó la residencia. Exhibit 2, Deposition, Página 24, líneas 7-20.
13. El demandante instruyó para que se puliera el piso de la loseta de toda la casa y lo hizo con una persona. Exhibit 2, Deposition, Página 26, líneas 7-11.
14. El demandante cambió la puerta de entrada de la casa y no pidió cotizaciones. Exhibit 2, Deposition, Página 27, líneas 6-11.
15. El demandante pagó a un jardinero para podar los árboles, para lo que no pidió cotización, sino que le dijo al jardinero que lo arreglara. Exhibit 2, Deposition, Páginas 35 y 36 líneas 1-12.
16. El demandante no presentó ninguna de las posibles cotizaciones al señor Timothy Flatt, parte demandada. Exhibit 2, Deposition, Pagina 40, líneas 7-12.
17. El demandante alegadamente pagó \$1,876.00 por un aire acondicionado del comedor. Exhibit 2, Deposition, Página 43, líneas 12-14.
18. El estimado del aire tampoco se lo envió al señor Timothy Flatt. Exhibit 2, Deposition, Página 45, líneas 22-24.
19. El demandante pinta su casa cada dos (2) años. Exhibit 2, Deposition, Página 55, líneas 23-24.
20. Con relación a los separadores con gomas para cristal, las compró sin cotización. Exhibit 2, Deposition, Página 18, líneas 1-9.

21. Con relación a la reparación de la piscina no pidió cotizaciones. Exhibit 2, Deposición, Página 19, línea 6-9.
22. Con relación al gasto de \$260.00 por concepto de reparación del fondo de la piscina tampoco solicitó cotización. Exhibit 2, Deposición, Página 20, líneas 12-18.
23. El demandante reparó una puerta corrediza de cristal que costó \$625.0 y no pidió cotizaciones. Exhibit 2, Deposición, Página 22, líneas 1-9.
24. El demandante pulió el piso de toda la casa y no pidió estimado. Exhibit 2, Deposición, Página 26, en líneas 1- 9.
25. El demandante cambió una cerradura de una puerta, que tendría cuatro o cinco años, sin cotización. Exhibit 2, Deposición, Página 27, líneas 1-15.
26. El demandante reparó los "screens" de la casa y no pidió cotizaciones. Exhibit 2, Deposición, Página 30, líneas 10-15.
27. El demandante reparó una pieza del fregadero y sólo pidió una cotización. Exhibit 2, Deposición, Página 32, líneas 1-4.
28. El demandante reparó unas cortinas verticales por \$125.00, en que sólo pidió una cotización. Exhibit 2, Deposición, Página 33, líneas 1-9.
29. El demandante pagó por una poda de árboles y no pidió cotización. Exhibit 2, Deposición, Páginas 34-36, líneas 1-5.
30. El demandante gastó \$600.00 en unas sillas y sólo pidió cotizaciones verbales. Exhibit 2, Deposición, Página 39, líneas 1-25.
31. El demandante admitió que no le presentó al señor Timothy Flatt ninguna de las cotizaciones por las cuales pagó arreglos. Exhibit 2, Deposición, Página 40, líneas 7-12.

P. ¿Usted le presentó esas cotizaciones... todas esas cotizaciones que estamos hablando, usted se las presentó antes de hacer un arreglo a Timothy Flatt?

R No, porque yo considero que ese era el precio correcto, más él me había dicho a mí que con Randy íbamos a arreglar, y entonces yo, pues seguí la...
32. La ausencia de cotizaciones del demandante a la parte demandada antes de hacer los arreglos fue confirmada por el señor Radamés Pérez Rodríguez, representante de la entidad, en la Deposición que se le tomara el 19 de marzo de 2018. Exhibit 3, Deposición, del Sr. Radamés Pérez, Página 26, líneas 9-12.

POR EL LICENCIADO FRANK ZORRILLA-MALDONADO:

P Señor Pérez, ¿cuántas cotizaciones le envió el señor Morales antes de hacer algún arreglo?

R Ninguna.

33. El señor Pérez no vio cotización de ninguno de los arreglos ni fotografía de algo dañado. Exhibit 3, Deposition, del Sr. Radamés Pérez, Página 26, líneas 21-25, Página 27, líneas 5-8.

34. La parte demandada (SIC) ni tan siquiera le explicó a Hardwood o a su representante que iba a declarar algo antes de hacer el arreglo. Exhibit 3, Deposition del Sr. Radamés Pérez, Página 27, líneas 5-8.

La parte promovida presenta el 7 de marzo de 2017 la Moción en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria. En síntesis, arguye que la parte peticionaria interpreta el contenido del contrato de la forma más conveniente a estos, y se aleja de lo que es la realidad del mismo y de su claridad en cuanto a lo que acordaron las partes. Arguye que la interpretación de una cláusula contractual es una función que le compete al Tribunal de Instancia para así determinar si es relevante a los hechos del caso, y así fijar la responsabilidad de la parte peticionaria. Aduce que cuando hay disposiciones claras en un contrato no puede el juzgador proceder a acoger una moción dispositiva que descansa en interpretaciones equivocadas. Consecuentemente, el 25 de marzo de 2019 el TPI celebra una vista argumentativa en torno a la solicitud de sentencia sumaria. Finalmente, el TPI emite el 9 de marzo de 2020 una Resolución en la que deniega la sentencia sumaria.

Resulta menester citar las partes de la Resolución emitida por el TPI que resultan ser pertinentes a la controversia que debemos resolver.

DETERMINACIONES DE HECHOS, SOBRE LOS QUE NO EXISTE CONTROVERSIA:

1. Entre las partes fue suscrito un contrato de arrendamiento entre el 26 y 27 de abril de 2015. Este fue suscrito por la señora Bertha Carlota de Morales, el señor Carlos Alberto Morales Aguilar, como arrendadores y Hardwood Authentics, LLC., representado por su presidente el señor Timothy Flatt, como arrendatario;
2. El mismo versaba sobre la siguiente propiedad: unidad residencial de un (1) nivel ubicada en la calle Mar de Irlanda #24, en la Urbanización Villa Mar en Carolina, Puerto Rico;
3. Según el texto del contrato de arrendamiento, la antes indicada propiedad cuenta con:
 - a. Cuatro (4) dormitorios;
 - b. Tres (3) baños;
 - c. Salón comedor;
 - d. Área de compartir con invitados (living);
 - e. Cocina;
 - f. Piscina;
 - g. Terraza;
 - h. Gazebo;
 - i. Área para llevar a cabo barbacoas;
 - j. Estacionamientos cubiertos;

Asimismo, se describe la propiedad como completamente amueblada y con diversos equipos eléctricos y electrónicos funcionales y colocados para del arrendatario (véase página 1 del contrato de arrendamiento).

4. El término del contrato de arrendamiento fue del 1 de junio de 2015 al 31 de mayo de 2016. De igual forma, el canon de arrendamiento acordado lo fue la suma de \$2,700.00 mensuales, pagaderos el primer día de cada mes.
5. Asimismo, fue acordado que, en el caso que fuese necesario llevar a cabo reparaciones en la propiedad, el arrendatario sería responsable por el pago de los primeros \$200 de cada una de las reparaciones al efectuarse siendo el arrendador responsable del restante del costo de estas reparaciones.
6. Fue acordado, de igual manera, que el arrendador sería responsable por cualquier daño no causado por el arrendatario y el cual volviese en la propiedad dada en arrendamiento como no útil para el arrendamiento acordado (véase la página 5 de 9 del contrato de arrendamiento entre las partes).

7. Tampoco existe controversia sobre que el arrendatario debía cuidar de la propiedad que le fuese confiada en arrendamiento como un buen padre de familia, así como el que se presume que la propiedad y sus equipos se encontraban en condiciones satisfactorias si no se reportaba por parte del arrendatario condición alguna al arrendador dentro de los treinta (30) días siguientes a la firma del contrato de arrendamiento.

HECHOS EN CONTROVERSIA

Resulta la verdadera controversia a ser dispuesta por el Tribunal, no si el arrendatario tenía que cumplir los primeros \$200.00 de cualquier reparación fuese necesaria y así el arrendador el resto de estas, sino si el arrendatario utilizó la propiedad para los propósitos que le fuese confiada, cuidando de esta como buen padre de familia.

Determina el TPI, en su sentencia:

“...que de la prueba apreciada en esta etapa de los procedimientos por el Tribunal se desprende en una serie de daños experimentados por dicha propiedad los cuales no aparentan, al menos en esta etapa, haber sido causados por deterioro natural y si por otras razones. Si bien es cierto que el arrendatario, en todas aquellas reparaciones tuviesen que ser efectuadas durante la vigencia del contrato sólo tenía que asumir un costo inicial por cada reparación, no es menos cierto que de igual forma se comprometió a cuidar de la propiedad como un buen padre de familia, así como, aceptó sin reserva alguna la propiedad que le fuese confiada en arrendamiento. Por tanto, resta por ser dispuesto por esta sala mediante juicio plenario si los daños reclamados por la parte demandante son atribuibles al demandado por ser (SIC) alegado incumplimiento con las cláusulas contractuales pactadas o si por el contrario, el reclamo presentado por la parte demandante es debido al deterioro natural del bien y los equipos dados en arrendamiento al demandado sin que interviene a ser culpa y/o negligencia alguna de este.

Ante esto, se declara como no ha lugar el escrito dispositivo y en solicitud de sentencia sumaria promovido por este, siendo ordenado en su consecuencia la continuación de los procedimientos....”

Oportunamente, la parte peticionaria solicita reconsideración la que se declara no ha lugar por el TPI.

Insatisfecha, la parte peticionaria presenta un recurso de *certiorari*, donde señala que el TPI incurrió en los siguientes errores:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al hacer caso omiso de 34 hechos sometidos por la parte demandada-peticionaria en la Moción de Sentencia Sumaria que no fueron controvertidos por la parte demandante-recurrida.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al modificar hechos incontrovertidos sustentados en deposiciones, sin que la parte demandante-recurrida haya presentado moción alguna para controvertir dichos hechos.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia en sus conclusiones de derecho, las cuales están sustentadas en los hechos incontrovertidos.

Con el beneficio de los alegatos y los apéndices presentados por las partes, procedemos a resolver.

II.

-A-

La moción de sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. Procede en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E*, 2014 TSPR 133, 192 DPR ____ (2014), res. el 15 de noviembre de 2014; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010).

En nuestro ordenamiento el mecanismo de Sentencia Sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V. En esencia, esta regla dispone que para emitir una adjudicación de forma sumaria es necesario que de las

alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, y alguna otra evidencia surja que no existe controversia real y sustancial en cuanto a ningún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, se debe dictar Sentencia Sumaria a favor de la parte promovente. Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil de 2009, *supra*. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, pág. 430; Const. *José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012).

Solo procede dictar Sentencia Sumaria cuando surge de manera clara que, ante los hechos materiales no controvertidos, el promovido no puede prevalecer ante el Derecho aplicable y el Tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para poder resolver la controversia. Const. *José Carro v. Mun. Dorado, supra*, pág. 129; *Nieves Díaz v. González Massas, supra*, pág. 848.

La parte que promueve la Moción de Sentencia Sumaria debe establecer su derecho con claridad y, además, como vimos, **debe demostrar que no existe controversia sustancial o real en cuanto a algún hecho material, es decir, en cuanto a ningún componente de la causa de acción.** *Mun. de Añasco v. ASES, et al.*, 188 DPR 307, 326 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas, supra*, pág. 848; *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127, 137 (2006). **Se ha establecido que un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable.** *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010) citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Pubs. J.T.S., 2000, T. I, pág. 609; *Mun. de Añasco v. ASES et al., supra*, págs. 326-327. La Regla 36.1 de Procedimiento Civil de

2009 se refiere a estos hechos como "esenciales y pertinentes...".
32 LPRA Ap. V.

La controversia en cuanto al hecho material tiene que ser real por lo que cualquier duda es insuficiente para derrotar una Solicitud de Sentencia Sumaria. *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". *Íd.* (Énfasis en el original).

Por otro lado, la Regla 36 de Procedimiento Civil también regula de manera específica los requisitos de forma que debe cumplir la parte promovente de la Moción de Sentencia Sumaria así como la parte que se opone a esta. En *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, el Tribunal Supremo abundó en cuanto a estos requisitos.

En ese caso discutió que, en cuanto al listado de hechos no controvertidos que la parte promovente debe exponer en su solicitud, esta tiene que "desglosarlos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada y otra prueba admisible que lo apoya". *Id.* pág. 432. A su vez, la parte que se opone a la Moción de Sentencia Sumaria está obligada a "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". *Id.* pág. 432.

Según nuestro ordenamiento procesal civil, se les exige tanto al promovente como al opositor de una Moción de Sentencia Sumaria que cumplan con unos requisitos de forma específicos para que pueda considerarse su solicitud. El incumplimiento con estos requisitos tiene repercusiones distintas para cada parte. De

un lado, si el promovente de la moción incumple con los requisitos de forma, el Tribunal no estará obligado a considerar su pedido. A *contrario sensu*, si la parte opositora no cumple con los requisitos, el tribunal puede dictar Sentencia Sumaria a favor de la parte promovente, si procede en Derecho. *Id.* Incluso, si la parte opositora “se aparta de las directrices consignadas [en la regla] el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación [de los hechos ofrecidos por el promovente].” *Id.* pág. 433.

En resumen, en *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra*, se establece que el ordenamiento procesal civil de nuestra jurisdicción coloca sobre las partes, quienes conocen de primera mano sus respectivas posiciones, así como la evidencia disponible en el caso, el deber de identificar cada uno de los hechos que estiman relevantes, al igual que la prueba admisible que los sostiene. Se facilita, por lo tanto, 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. Este sistema claramente agiliza la labor de los jueces de instancia y propende la disposición expedita de aquellas disputas que no necesitan de un juicio para su adjudicación. *Id.* págs. 433-434.

Finalmente, las Reglas de Procedimiento Civil de 2009 introdujeron un cambio significativo en cuanto a las obligaciones de los tribunales al momento de atender Solicitudes de Sentencia Sumaria. En específico, en la Regla 36.4 se estableció lo siguiente:

Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la misma, y es necesario celebrar juicio, será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no

hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia, ordenando los procedimientos ulteriores que sean justos en el pleito, incluso una vista evidenciaria limitada a los asuntos en controversia. Al celebrarse el juicio, se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad. A base de las determinaciones realizadas en virtud de esta regla el tribunal dictará los correspondientes remedios, si alguno. 32 LPRA Ap. V.

Esta regla establece que la presentación de una Moción de Sentencia Sumaria tendrá unos efectos importantes en el litigio, independientemente de cómo esta se adjudique. Ahora se les requiere a los jueces que aun cuando denieguen, parcial o totalmente, una Moción de Sentencia Sumaria, determinen los hechos que han quedado incontrovertidos y aquellos que aún están en controversia.

En cuanto a esta nueva exigencia, el tratadista José A. Cuevas Segarra explica lo siguiente:

Esta regla se modificó para disponer que el tribunal...está obligado a determinar, mediante resolución, los hechos esenciales y pertinentes sobre los que no existe controversia sustancial, así como aquellos que estén incontrovertidos, a los fines de que no se tenga[n] que relitigar los hechos que no están en controversia.

...

Lo importante de esta regla es que el nuevo texto mejorado hace énfasis en el carácter mandatorio de la determinación de los hechos materiales sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos materiales que están realmente y de buena fe controvertidos. Esta es la única forma de propiciar una revisión adecuada por los foros apelativos. J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da ed. T. III, Publicaciones JTS, 2011, págs. 1074-1075.

B.

El foro apelativo intermedio está obligado a resolver los asuntos presentados ante su consideración de forma fundamentada. Ello en aras de que el Tribunal Supremo, como foro revisor de última instancia, cuente con un récord completo al momento de ejercer su función apelativa. *Maldonado Bermúdez v. Maldonado González*, 141 DPR 19 (1996) (*Per Curiam*).

En *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004), el Tribunal Supremo pautó en cuanto el estándar que debe utilizar el Tribunal de Apelaciones al momento de revisar determinaciones del foro primario en las que se conceden o deniegan Mociones de Sentencia Sumaria a la luz de la jurisprudencia revisada y las Reglas de Procedimiento Civil aprobadas en 2009.:

Primero, se reafirma lo que establecido 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 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 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. *Énfasis suplido.*

Al evaluar una moción de sentencia sumaria, los jueces no están limitados por los hechos o documentos que se aduzcan en la solicitud, sino que deben considerar todos los documentos en autos —sean o no parte de la solicitud de sentencia sumaria— de los cuales surjan admisiones hechas por las partes. *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272 (1990).

La sentencia sumaria “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*, *supra*, pág. 220. Ahora bien, “[e]l sabio discernimiento es el principio rector para su uso porque, mal utilizada, puede prestarse para despojar a un litigante de su ‘día en corte’, principio elemental del debido proceso de ley”. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 611 (2000).

Al evaluar una moción de sentencia sumaria, los jueces no están limitados por los hechos o documentos que se aduzcan en la solicitud, sino que deben considerar todos los documentos en autos —sean o no parte de la solicitud de sentencia sumaria— de los cuales surjan admisiones hechas por las partes. *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272 (1990).

-C-

El recurso de *certiorari* es “un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior.” *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). En nuestro ordenamiento procesal civil, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPR Ap. V, R.52.1 dispone lo siguiente:

[...]

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o **de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo**. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Cualquier otra resolución u orden interlocutoria expedida por el Tribunal de Primera Instancia podrá ser revisada en el recurso de apelación que se interponga contra la sentencia sujeto a lo dispuesto en la Regla 50 sobre los errores no perjudiciales. (Énfasis nuestro.)

La norma establecida es que el asunto que se nos plantee en el auto de *certiorari* debe tener cabida bajo alguna de las materias reconocidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*, toda vez que esta regla enumera taxativamente bajo que materias, solamente, se podrá expedir el auto de *certiorari*. Se ha reiterado que las partes deben abstenerse de presentar recursos de *certiorari* para revisar órdenes o resoluciones interlocutorias sobre materias que no están especificadas en la Regla 52.1 de

Procedimiento Civil, *supra*. En estos casos, en los cuales la materia no está comprendida dentro de la regla, el tribunal revisor debe negarse a expedir el auto de *certiorari* automáticamente.

Por consiguiente, procede realizar un análisis dual para determinar si se expide o no un auto de *certiorari*. Este examen consta de una parte objetiva y otra parte subjetiva. En primer lugar, tenemos que analizar si la materia contenida en el recurso de *certiorari* tiene cabida dentro de una de las materias específicas establecidas en la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, *supra*. Superada esta etapa, corresponde analizar si bajo la discreción concedida a este tribunal revisor mediante la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRR Ap. XXII-B, R. 40 (Regla 40), debemos o no expedir el auto de *certiorari*. A estos fines, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, establece los criterios que nos corresponde tomar en consideración para determinar si expedimos o no un auto de *certiorari*. Dichos criterios son los siguientes:

- (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 causa 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.

De acuerdo con lo dispuesto en la Regla 40, *supra*, debemos evaluar “tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada, a los fines de determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido [o] una dilación injustificada del litigio”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008). Además, “los tribunales apelativos no debemos, con relación a determinaciones interlocutorias discrecionales procesales, sustituir nuestro criterio por el ejercicio de discreción del tribunal de instancia, salvo cuando dicho foro haya incurrido en arbitrariedad o craso abuso de discreción.” *Meléndez v. Caribbean Intl. News*, 151 DPR 649, 664 (2000).

III.

En apretada síntesis, la parte peticionaria arguye que, el contrato de arrendamiento en controversia fue preparado por la parte promovida exclusivamente. Por ello, cualquier duda o discrepancia debe ser interpretada en contra de la parte que prepara el contrato porque en esencia se convirtió en un contrato de adhesión. Destaca, que este contrato lo que establece es que la parte peticionaria será responsable por los primeros \$200.00 de cada reparación, tanto si la repara el arrendador como el arrendatario, y se establece claramente que ambas partes someterán evidencia de los estimados para determinar las reparaciones que hay que hacer. Reitera, que el contrato es claro y que la parte peticionaria debe pagar hasta \$200.00 por cada arreglo, por lo que el total según reclamado es la cantidad de \$1,800.00, de acuerdo al contrato preparado por la parte promovida. Consecuentemente, la parte promovida debe a la parte peticionaria el depósito y una cantidad razonable de honorarios de abogados dada la temeridad demostrada por dicha

parte en presentar una demanda frívola de acuerdo con las disposiciones claras y específicas del contrato.

Por su parte, la parte promovida enfatiza que la demanda que presenta ante el TPI se refiere exclusivamente a una reclamación por todos los daños que dejó la parte peticionaria en la propiedad una vez entregada misma al terminarse el contrato. Arguye que, los 34 hechos que no están en controversia presentados por la parte peticionaria y que no fueron refutados, no tienen ninguna relación con la controversia en el caso. Aduce que, en su mayoría se tratan única y exclusivamente de asuntos que pretende la parte peticionaria que hiciera la parte promovida previo a reparar los daños que había en la propiedad, argumentando que no pidió ni entregó cotizaciones para estos. Afirma que, la parte peticionaria pretende que, no empece los daños efectuados por ellos a la propiedad, la parte promovida procediera a pedir cotizaciones para hacer los arreglos cuando su responsabilidad era entregar la propiedad en un estado aceptable y no deplorable. Enfatiza, que la controversia ante el TPI es si la parte peticionaria como arrendatario fue negligente al hacer uso inadecuado de la propiedad y, por ende, le responde a la parte promovida por los daños causados a la misma, por la que tenía que velar como un buen padre de familia. Reitera que la interpretación de una cláusula contractual es una función que le compete al Tribunal de Instancia para así determinar si es relevante a los hechos del caso y proceder a fijar la responsabilidad de la parte promovida.

Como reseñáramos, el TPI determinó que existía una controversia real y material sobre los hechos esenciales y pertinentes que justifican la celebración del juicio. En específico, si los daños reclamados por la parte promovida son atribuibles a

la parte peticionaria por su alegado incumplimiento con las cláusulas contractuales pactadas o, si por el contrario, el reclamo presentado por parte promovida es debido al deterioro natural del bien y los equipos dados en arrendamiento a la parte peticionaria sin que interviniese culpa y/o negligencia alguna de este.

Somos del criterio que el dictamen del TPI no denota actuación prejuzgada, parcialidad, ni indicios de abuso de discreción, o que se haya errado al interpretar el derecho aplicable. Por tanto, en el ejercicio de nuestra discreción y al amparo de la Regla 40, *supra*, no encontramos razón alguna que justifique nuestra intervención en el presente caso.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

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