

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI

CAPARRA CENTER
ASSOCIATES, LLC

Apelada

v.

THE CHILDREN'S PLACE
(PUERTO RICO), UNA
DIVISIÓN DE THE
CHILDREN'S PLACE
(BARBADOS) INC.

Apelante

KLAN202100390

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

Caso Núm.

SJ2018CV10058

Sobre:

Cobro de Dinero e
Incumplimiento de
Contrato

Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, la Jueza Soroeta Kodesh y el Juez Rodríguez Flores

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de agosto de 2021.

Mediante un recurso de apelación instado el 28 de mayo de 2021, comparece The Children's Place (Puerto Rico)¹ (en adelante, Children's Place o la apelante). Solicita que revisemos una *Sentencia Sumaria* dictada el 28 de abril de 2021 y notificada el 29 de abril de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de San Juan. Por medio del dictamen apelado, el TPI declaró *Ha Lugar* la *Moción de Sentencia Sumaria* incoada Caparra Center Associates, LLC (en adelante, Caparra Center o la apelada).

Por los fundamentos que expresamos a continuación, modificamos la *Sentencia Sumaria* apelada. Se confirma dicho dictamen emitido por la vía sumaria en cuanto a: (1) la concesión de la moción de sentencia sumaria a favor de Caparra Center; (2) la denegatoria de la moción de sentencia sumaria de Children's Place; y (3) el pago de la cuantía ascendente a \$ 49,890.00, por concepto

¹ The Children's Place (Puerto Rico) es una División de The Children's Place (Barbados) Inc.

de los cánones de arrendamiento correspondientes a los cuatro (4) meses desde octubre de 2017 hasta enero de 2018, adeudados por Children's Place a Caparra Center. Sin embargo, devolvemos el presente caso al TPI, a los fines de que se adjudique y se consigne la cuantía precisa que Children's Place le debe pagar a Caparra Center por concepto de costas, honorarios e interés legal.

I.

En aras de establecer el marco fáctico que originó el pleito de autos, proveemos un resumen de los hechos acaecidos previo a la presentación de la *Demanda* de autos.

La apelante se dedica a la venta de ropa para niños e infantes. A esos fines, el 13 de mayo de 2004, suscribió un contrato con la apelada con el propósito de arrendar un local en el Centro Comercial San Patricio Plaza (en adelante, centro comercial o San Patricio Plaza). El término original del arrendamiento era de diez (10) años.

Durante el mes de agosto del año 2017, las partes se encontraban inmersas en un proceso de negociación para la extensión del contrato de arrendamiento. Así las cosas, el 20 de septiembre de 2017, el Huracán María pasó por Puerto Rico. Los destrozos causados por este fenómeno atmosférico provocaron que el aludido centro comercial, donde estaba sito el local arrendado por la apelante, se quedara sin servicio de energía eléctrica. Por lo tanto, inicialmente se mantuvo cerrado.

El 26 de septiembre de 2017, los funcionarios de Children's Place realizaron una inspección del local arrendado y encontraron que entró agua por el techo del centro comercial, lo cual provocó que muchos paneles de *gypsum board* del local se empaparan y colapsaran. En consecuencia, el 29 de septiembre de 2017, la apelante cursó un escrito a la apelada en el cual expresó que los predios del local habían sufrido daños significativos y ocasionaron que el local no fuera apto para operar su negocio de venta de niños

e infantes.

Subsiguientemente, el 19 de octubre de 2017, la apelante cursó una misiva a la apelada para requerirle que se le pusiera al día con el estado de situación de la energía eléctrica en el centro comercial. El 20 de octubre del 2017, la apelada respondió que la electricidad había regresado al centro comercial y que operarían en su horario regular.

Además, Children's Place notificó por escrito a la apelada que se llevarían a cabo exámenes para determinar la existencia de hongos en el local. El 13 de octubre de 2017, la compañía ESIS, Inc. de California (en adelante ESIS), empresa que se especializa en limpiezas ambientales, realizó las pruebas de detección de hongos. La apelante alegó que no se le notificó el *Informe* final o los hallazgos de los exámenes llevados a cabo. Sostuvo que tampoco se le solicitó acto de remediación alguno relacionado con dicho *Informe*.

La apelante afirmó que San Patricio Plaza estuvo fuera de operaciones por un intervalo de treinta (30) días. No obstante, el expediente de autos demuestra que el centro comercial continuó operaciones, a pesar de que el servicio eléctrico no había sido restablecido. Lo anterior, mediante el uso de generadores. Children's Plaza arguyó que el local arrendado no tenía ventanas y que la falta de ventilación y la humedad fueron las causas del desarrollo del hongo. Por su parte, la apelada adujo que el hongo fue producto de la falta de mantenimiento de la apelante y el prolongado cierre del local, lo cual agravó la situación.

Mientras tanto, a principios de noviembre de 2017, las partes continuaban en negociaciones para la renovación del contrato de arrendamiento del local en cuestión. El 14 de noviembre de 2017, el Sr. Luis Rafael González (en adelante, el señor González), vicepresidente de arrendamientos de Caparra Center, le cursó un correo electrónico a la apelante en el cual expresó preocupación,

debido a que la tienda permanecía cerrada, a pesar de que el tráfico de compradores en el centro comercial era sustantivo, las utilidades estaban funcionando y los accesos al centro comercial habían vuelto a la normalidad. Expresó su inquietud por el cierre de la tienda, no solo por su efecto en las ventas, sino por el deterioro que el cierre pudiera causar en el centro comercial. Surge del expediente antes que, en este momento, la apelante no había iniciado los trabajos de limpieza o remediación del local. En igual fecha, 14 de noviembre de 2017, la apelante contestó el correo electrónico. Manifestó que tenían como meta reabrir para el viernes negro ("*Black Friday*"), pero enfrentaban obstáculos sustanciales en obtener los recursos necesarios alrededor de la Isla. Con relación a las preocupaciones esbozadas en el correo del señor González, la apelante replicó que:

What exactly is the concern inside the premises, lack of HVAC? Our unit is broken there. I believe we are arranging to have the store cleaned up...but again getting our resources around the island has not been happening as quickly as we'd prefer.²

El 15 de noviembre de 2017, los funcionarios de ESIS notificaron los hallazgos de su inspección del local a la apelante. En el reporte, ESIS expuso que encontraron la existencia de hongo en algunas áreas del local. En consecuencia, propuso un protocolo para la rehabilitación del local. A tales efectos, la recomendación de ESIS reza como sigue a continuación:

Higher than normal interior spore concentrations in air can adversely affect inventory in these stores. Therefore, ESIS believes that inventory is not in a suitable condition for retail sale to children and newborns and should be removed from the store prior to commencing remediation.³

El 17 de noviembre de 2017, el ajustador de la compañía de seguros realizó la inspección del local y confirmó que el inventario

² Véase, *Moción de Sentencia Sumaria*, Anejo 12, Exhibit 20, del Apéndice del recurso de apelación, pág. 582.

³ Véase, *Moción de Sentencia Sumaria*, Anejo 4, Exhibit 6, del Apéndice del recurso de apelación, pág. 206.

no estaba en condiciones de ser vendido. Por consiguiente, afirmó que dicho inventario debía considerarse como pérdida total, ya que se había contaminado con hongo. Consecuentemente, la apelante se vio obligada a remover el inventario del local, bajo la supervisión del ajustador de la aseguradora. Así pues, el 20 de diciembre de 2017, la apelante realizó los trabajos de rehabilitación del local arrendado. Sin embargo, no fue hasta el 18 de enero de 2018, cuando ESIS inspeccionó el local y certificó que estaba apto para resumir la operación comercial.

Entretanto, las partes de epígrafe no lograron alcanzar un acuerdo para renovar el contrato de arrendamiento, el cual expiró, de acuerdo con sus términos, el 31 de enero de 2018. La apelante entregó la propiedad, la cual fue aceptada por Caparra Center.

Así las cosas, el 21 de febrero de 2018, la apelada envió una carta a la apelante en la cual reclamó el pago de \$49,890.68, por concepto de cánones de arrendamiento adeudados, correspondientes a los meses entre octubre de 2017 a enero de 2018. El 10 de julio de 2018, la apelante cursó una misiva a Caparra Center, en la cual expresó lo siguiente:

As Tenant determined (in its sole discretion, pursuant to its rights under said section of the Lease) that it was unreasonable for Tenant to continue operating its business at the Premises as a result of the foregoing damage to the Premises and inventory, Tenant rightfully closed its store and the Rent and other charges should properly have been abated.⁴

Con posterioridad y debido a la inacción de la apelada ante el reclamo de la apelante, el 20 de noviembre de 2018, Caparra Center incoó una *Demanda* en cobro de dinero en contra de la apelante. En apretada síntesis, reclamó los cánones de arrendamiento correspondientes a cuatro (4) meses desde octubre de 2017 hasta enero de 2018.

⁴ Véase, *Moción de Sentencia Sumaria*, Anejo 4, Exhibit 10, del Apéndice del recurso de apelación, pág. 311.

A su vez, el 31 de diciembre de 2018, la apelante instó una *Contestación a la Demanda*. Básicamente, negó las alegaciones en su contra. Explicó que, de acuerdo con lo establecido en el contrato de arrendamiento, quedó liberada del pago de los cánones de arrendamiento reclamados por Caparra Center, toda vez que esta, luego del paso del Huracán María, no puso en condiciones el local arrendado de manera oportuna para poder operar su negocio.

Por su parte, el 25 de junio de 2019, la apelante interpuso una *Moción de Sentencia Sumaria*. En síntesis, alegó que no existía una controversia de hechos que le impidiera al foro primario concluir que no procedía el pago de los cánones de renta adeudados. Lo anterior, debido a que el contrato de arrendamiento le confería la facultad de determinar que el local arrendado no estaba apto para operar y mantener su tienda cerrada hasta tanto se realizaran los trabajos de reparación. Añadió que incurrió en gastos ascendentes a la suma de \$31,608.89 para reparar el local arrendado, labor que culminó el 18 de enero de 2018.

En respuesta, el 27 de agosto de 2019, Caparra Center instó una *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*. De entrada, sostuvo que la solicitud de sentencia sumaria de Children's Place no cumplió con las exigencias de la Regla 36.3(a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.3(a). De igual manera, afirmó que la apelante actuó de manera temeraria al imputarle la falta de reparaciones en el local, toda vez que, de acuerdo con el contrato de arrendamiento en cuestión, Caparra Center no tenía la obligación de realizar dichas reparaciones. Añadió que nunca se le notificó el *Informe* de daños que confeccionó ESIS, y que se enteró de la existencia del mismo cuando Children's Place contestó la *Demanda* de epígrafe.

Al cabo de varios incidentes procesales, el 4 de febrero de 2020, Caparra Center interpuso una *Moción de Sentencia Sumaria*. Indicó que la controversia del caso de autos se circunscribía a la

interpretación del contrato de arrendamiento, toda vez que Children's Place admitió que no pagó los cánones de arrendamiento reclamados en la *Demanda* de autos. Adujo que el contrato de arrendamiento no relevaba a la apelante de su obligación de pagar la renta por causas ajenas a la voluntad de Caparra Center. Añadió que la compañía de seguros de la apelante le pagó a esta los gastos de limpieza ambiental, la interrupción de negocios y la pérdida de inventario. Caparra Center reiteró que a la apelante le correspondía la reparación de los daños que sufrió el local y para ello contaba con una póliza de seguro, por lo cual catalogar el local como uno no habitable ("*untenantable*") y demorar la reparación del local para obtener ventaja era una interpretación acomodaticia del contrato de arrendamiento en cuestión.

Por su parte, el 7 de febrero de 2020, Children's Place incoó una *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria de la Parte Demandante*. En lo atinente al recurso que atendemos, la apelante insistió que el contrato de arrendamiento le concedió la facultad exclusiva de determinar si el local arrendado estaba apto para operar en caso de que ocurriera alguna eventualidad. Asimismo, afirmó que el contrato contempla que no se pagaría la renta hasta que se reparen las facilidades. Reiteró que el contrato de arrendamiento le imponía a Caparra Center la responsabilidad de que el local estuviera apto para operar.

El 28 de abril de 2021, notificada el 29 de abril de 2021, el TPI dictó la *Sentencia* aquí impugnada en la cual declaró *Ha Lugar* la moción de sentencia sumaria interpuesta por Caparra Center y denegó la solicitud de sentencia sumaria de Children's Place. De la aludida *Sentencia* se desprenden las siguientes determinaciones de hechos:

1. Caparra Center Associates, LLC es la propietaria y opera el Centro Comercial San Patricio Plaza (en adelante, "Centro Comercial").

2. The Children's Place (Puerto Rico) es una división de The Children's Place (Barbados), Inc.
3. El 13 de mayo de 2004, Caparra Center y Children's Place suscribieron un Contrato de Arrendamiento ("Lease Agreement"), cuyo objeto era el alquiler de un espacio comercial de aproximadamente 4,001 pies cuadrados en San Patricio Plaza, el cual se identifica como el Local E15.
4. El 24 de noviembre de 2014, Caparra Center y Children's Place suscribieron una enmienda al Contrato de Arrendamiento que existía entre las partes (documento titulado "First Amendment to Lease Agreement"), entre otros, para extender por un periodo adicional de tres años la vigencia del Contrato de Arrendamiento, comenzando el 1 de febrero de 2015 y terminando el 31 de enero de 2018.
5. Durante el mes de agosto de 2017, Caparra Center y Children's Place iniciaron conversaciones relacionadas a la renovación del Contrato de Arrendamiento.
6. Con motivo del paso del Huracán en septiembre de 2017, el Centro Comercial San Patricio Plaza cerró operaciones por varios días.
7. Posterior al paso del Huracán María, Children's Place cerró su tienda en el Centro Comercial San Patricio Plaza y no volvió a reabrir.
8. El 29 de septiembre de 2017, Children's Place suscribió una carta a Caparra Center en la que le notificó que el local había sufrido daños sustanciales y colocado el local en una condición no apta ("rendered untenable") como consecuencia de la actividad significativa de tormenta (sic), y que el arrendatario estaba incapacitado de operar su negocio o tener acceso al local.
9. El 2 de octubre de 2017, Caparra Center le notificó a Children's Place que el Centro Comercial San Patricio había sostenido daños mínimos y estaban trabajando diligentemente para restablecerle el servicio eléctrico.
10. El 13 de octubre de 2017, ESIS, subcontratista de Children's Place.
11. El 19 de octubre de 2017, Children's Place le notificó a Caparra Center que estaban evaluando el producto por la presencia de moho ("mold") y evaluado el daño sufrido y que le escribían para discutir la expiración del contrato.
12. El 20 de octubre de 2017, Caparra Center le

notificó a Children's Place la restauración del servicio eléctrico al Centro Comercial San Patricio Plaza.

13. El 23 de octubre de 2017, Caparra Center contestó la carta del 19 de octubre de 2017 indicando que el Centro Comercial sufrió daños mínimos por el paso del Huracán María; que estos daños habían sido reparados; que el Centro Comercial era accesible desde el 22 de septiembre de 2017; que el Centro Comercial había recuperado el servicio eléctrico; y, que la tienda de Children's Place y otra más eran las únicas dos que no estaban abiertas.
14. El 14 de noviembre de 2017, Caparra Center le inquirió, vía correo electrónico, a Children's Place cual era la fecha proyectada para la reapertura de la tienda, y le expresó su preocupación de mantenerla cerrada, el efecto de la falta de mantenimiento y el potencial deterioro físico causado por éste.
15. El 14 de noviembre de 2017, Children's Place le notificó a Caparra Center, vía correo electrónico, que su meta era reabrir la tienda para viernes negro ("Black Friday"), pero que había obstáculos en cuanto al seguro, evaluación ambiental de vendedores y evaluar la condición de sus productos y completar la remediación.
16. El 14 de noviembre de 2017, Caparra Center le notificó a Children's Place su preocupación de que la tienda estuviese tanto tiempo cerrada, debido a la posibilidad de que se deterioraran los materiales, mercancía y objetos en general, por falta de atención por un tiempo prolongado. Además, le indicó que no había recibido el pago del alquiler para el mes de octubre por haberse emitido un "stop payment", y que el pago del mes de noviembre estaba pendiente también, indicando que ningún relevo de pago ("rent abatement") aplicaba a estas circunstancias.
17. El 15 de noviembre de 2017, ESIS, Inc., le comunicó a Children's Place que el local ocupado por la tienda de Children's Place había desarrollado un problema de moho y requería remediación.
18. El 17 de noviembre de 2017, Michelle Pertesis, "Executive General Adjuster" de Mc Laurens, la ajustadora de Children's Place, notificó, vía correo electrónico, a Children's Place que el inventario se declaró pérdida total. En cuanto al costo de la remediación y limpieza, le indicó que estaría basado en las mejoras por las cuales Children's Place es responsable según cada contrato de arrendamiento de cada una de sus tiendas, incluyendo aquella localizada en el Centro Comercial San Patricio Plaza.

19. El 20 de diciembre de 2017, Anderson Group International, “Remediation Contractor” y subcontratista de ESIS, inspeccionó el local de Children’s Place y determinó que el trabajo había sido completado.
20. El 18 de enero de 2018, ESIS, junto a su subcontratista Anderson Group International, inspeccionó el local y no observó moho, polvo, escombros o residuos visibles.
21. El 21 de febrero de 2018, Caparra Center cursó una carta a Children’s Place reclamando el pago de \$49,890.68 por cánones adeudados.
22. El 10 de julio de 2018, Children’s Place le indicó a Caparra Center que el pago no procedía al haber sufrido daños significativos el local y quedar no apto por el paso del Huracán María por lo que conforme a la sección 22.2(a) le relevó el pago del alquiler. (Notas al calce en el original omitidas).

En atención a las determinaciones de hechos antes expuestas, el foro primario concluyó que los daños argüidos por la apelante no fueron suficientes y, por consiguiente, no cualificaban “bajo la sección invocada por Children’s Place para eximirle del pago de renta, es decir, no fueron de tal magnitud que le resultara “irrazonable” continuar operando la tienda.”⁵ Asimismo, el TPI determinó que el Artículo 21.1(b) del contrato de arrendamiento, invocado por la apelante, no era aplicable debido a que, en la fecha de los hechos, faltaban menos de dos (2) años de vigencia del contrato. A su vez, dictaminó que la apelante no podía descansar en el Artículo 22.2(a) del contrato para suspender los pagos de renta. Aun cuando reconoció que la Sección 22(a) del contrato concedía al apelante el derecho de determinar que el local no estaba apto para operar, el foro sentenciador sostuvo que esta no debía interpretarse como un cheque en blanco para que la apelante declarase el local no apto y, de esta forma, fuera relevado del pago de la renta.

El foro *a quo* destacó que todas las otras tiendas ubicadas en el centro comercial San Patricio Plaza, excepto una más, reabrieron

⁵ Véase, *Sentencia*, Anejo 1 del Apéndice del recurso de apelación, pág. 20.

en los días siguientes al paso del Huracán María. Por ende, concluyó que los daños sufridos en el local arrendado por la apelante no fueron mayores a los del resto de los arrendatarios. A su vez, dictaminó que el deber de reparación de Caparra Center se limitaba a elementos como el techo, porciones estructurales del edificio, partes externas, el estacionamiento y otras áreas comunes. Conforme al contrato de arrendamiento en cuestión, el foro apelado determinó que Caparra Center no tenía responsabilidad de reparar los daños sufridos por la apelante.

No conteste con la anterior determinación, el 28 de mayo de 2021, Children's Place presentó el recurso de apelación de epígrafe en que adujo que el TPI cometió tres (3) errores, a saber:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la presencia de hongo en el local (lo que requirió la eliminación de todo el inventario) no era una condición que hacía irrazonable operar la tienda.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que el hongo sólo afectó el inventario y las mejoras, cuando la prueba no controvertida estableció que estaba presente en todo el local, incluyendo las paredes que son elementos estructurales.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar con lugar la Demanda.

Luego de solicitado un término adicional, el 2 de julio de 2021, la apelada interpuso un *Alegato de la Parte Apelada*.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, y los documentos que obran en autos, exponemos el derecho aplicable.

II.

A.

Es norma reiterada que, mediante el mecanismo de sentencia sumaria, regulado por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36, un tribunal puede disponer de un caso sin celebrar vista en su fondo. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914, 932 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). A tales efectos,

la Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.3(e), provee que, para que proceda dictar sentencia sumaria, es necesario que de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, surja que no hay controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material y que, como cuestión de derecho, debe dictarse sentencia sumaria a favor de la parte promovente. Véase, *Rodríguez García v. UCA* 200 DPR 929, 940 (2018); *Roldán Flores v. M. Cuebas, et al.*, 199 DPR 664, 676 (2018); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 299 (2012); *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 214.

El propósito de la sentencia sumaria es aligerar la tramitación de los casos en forma justa, rápida y económica, permitiendo que se dicte sentencia cuando de los documentos surge que no existe disputa sobre un hecho esencial y solamente resta aplicar el derecho, por lo que resulta innecesario celebrar un juicio en su fondo. *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7, 25 (2014); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra; *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994, 1003 (2009). Usada correctamente, la sentencia sumaria es un valioso mecanismo procesal para descongestionar los calendarios judiciales. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra; *Carpets & Rugs v. Tropical Reps*, 175 DPR 615, 638 (2009).

En este contexto, le corresponde al tribunal analizar si existen o no controversias en cuanto a los hechos y resolver si en derecho procede emitir sentencia a favor de la parte que la solicita. No cabe duda de que solamente procede dictar sentencia sumaria cuando surge claramente que el promovido no puede prevalecer y que el tribunal cuenta con la verdad de todos los hechos necesarios para

poder resolver la controversia. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, citando a *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714, 720-721 (1986). Ante la clara ausencia de certeza sobre todos los hechos materiales en controversia, no procede dictar sentencia sumaria. *Id.* El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reiterado que un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, a las págs. 129-130, citando a *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 213.

Entretanto, le corresponde a la parte promovida rebatir dicha moción por vía de declaraciones juradas u otra documentación que apoye su posición, pues si bien el no hacerlo no significa necesariamente que ha de emitirse el dictamen sumario automáticamente en su contra, tal omisión lo pone en riesgo de que ello ocurra. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 215; *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 177 DPR 369, 383-384 (2009). De acuerdo con la Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.3(c), cuando se presenta una moción de sentencia sumaria, la parte contraria no puede descansar solamente en las aseveraciones o negaciones contenidas en sus alegaciones, sino que se encuentra obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente, ya que, si no lo hace de esta forma, se dictará la sentencia sumaria en su contra, si así procede.

Asimismo, toda inferencia que se haga de los hechos incontrovertidos debe hacerse de la manera más favorable a la parte que se opone a la misma. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, supra, a la pág. 300, citando a *Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, supra, a la pág. 721. No obstante, “cualquier duda no es suficiente para derrotar una moción de sentencia sumaria. Tiene que ser una duda que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Const. José Carro*

v. Mun. Dorado, supra, a la pág. 130, citando a *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 214.

Resulta menester precisar que “al dictar sentencia sumaria el tribunal deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en oposición, así como aquellos que obren en el expediente del tribunal; (2) determinar si el oponente de la moción controvertió algún hecho material y esencial, o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos”. *S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares*, 184 DPR 133, 167 (2011), citando a *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 333 (2004); *López v. Miranda*, 166 DPR 546, 562-563 (2005). A tales efectos, el juzgador no está limitado por los hechos o documentos que se aduzcan en la solicitud, sino que debe considerar todos los documentos del expediente, sean o no parte de la solicitud de sentencia sumaria, de los cuales surjan admisiones hechas por las partes. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, citando a *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 280-281 (1990).

Ahora, aunque un Tribunal Apelativo debe utilizar los mismos criterios que el Tribunal sentenciador al determinar si procede dictar sentencia sumaria, está limitado de dos maneras: sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia. Las partes no pueden añadir en apelación exhibits, deposiciones o afidávits que no fueron presentadas oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo. El Tribunal Apelativo sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, supra, a la pág. 129, citando a J. Cuevas Segarra, Tratado

de Derecho Procesal Civil, 2da ed., Ed. Publicaciones JTS, 2011, T. III, pág. 1042.

Claro está, por estar en la misma posición que el foro primario al momento de revisar las solicitudes de sentencia sumaria, el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció un estándar específico que como foro apelativo debemos utilizar. En torno a este particular, en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100 (2015), el Tribunal Supremo indicó que, de entrada, debemos revisar que tanto la moción de sentencia sumaria, así como su oposición, cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, a la pág. 118. Subsecuentemente, si existen hechos materiales controvertidos, “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”. *Id.* (Énfasis en el original suprimido). Por el contrario, si encontramos que los hechos materiales del caso son incontrovertidos, debemos revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente la norma jurídica aplicable a la controversia que tuvo ante sí. *Id.*, a las págs. 118-119.

Lo anterior en nada altera la reiterada normativa en cuanto a que cuando se utiliza la sentencia sumaria “el 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”. *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, *supra*, citando a *MGMT. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 611 (2000).

B.

Es un principio general que “[l]os contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las

consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”. Art. 1210 del Código Civil,⁶ 31 LPRA sec. 3375; *Collazo Vázquez v. Huertas Infante*, supra, a la pág. 103; *López v. González*, 163 DPR 275, 282 (2004). En torno a este particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que “[e]l principio contractual de *pacta sunt servanda* establece la obligatoriedad del contrato según sus términos y las consecuencias necesarias derivadas de la buena fe”. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008). Por lo tanto, el principio de la buena fe contractual permea todo nuestro ordenamiento jurídico. “Sus dictámenes vinculan a las partes durante las relaciones precontractuales, afectan la interpretación de los contratos, regulan su cumplimiento y permiten su modificación”. *VDE Corporation v. F & R Contractors*, 180 DPR 21 (2010), citando a *Oriental Financial v. Nieves*, 172 DPR 462, 471 (2007).

A tales efectos, en *Colón v. Glamorous Nails*, 167 DPR 33, 45 (2006), el Tribunal Supremo expresó lo siguiente:

La buena fe ... es la lealtad en el tratar, el proceder honrado y leal. Supone el *guardar la fidelidad a la palabra dada y no defraudar la confianza, ni abusar de ella*; supone un conducirse como cabe esperar de cuantos, con pensamiento honrado, intervienen en el tráfico como contratantes. L. Díez-Picazo, *La doctrina de los propios actos*, Barcelona, Eds. Aries, 1963, pág. 157. (Énfasis en el original).

Además, el Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471, postula, como principio elemental, lo siguiente: “[s]i los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas”. Ahora bien, el Artículo 1233 del Código Civil, supra, establece que “[s]i las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esta sobre aquellas”.

⁶ Los hechos del caso de epígrafe ocurrieron previo a la fecha de vigencia del nuevo Código Civil, razón por la cual, hacemos referencia a las disposiciones aplicables del anterior Código Civil de 1930.

Por último, resulta imprescindible señalar que, en torno a la normativa de derecho aplicable a la interpretación de los contratos, en *VDE Corporation v. F & R Contractors*, supra, el Tribunal Supremo de Puerto Rico aclaró lo siguiente:

La intención de las partes es el criterio fundamental para fijar el alcance de las obligaciones contractuales. Véanse: *Marcial Burgos v. Tomé*, 144 DPR 522, 537 (1997); *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 852-853 (1991); *Marina Ind. Inc. v. Brown Boveri Corp.*, 114 DPR 64, 69-70 (1983). Por eso, hemos dicho que “[e]l norte de la interpretación contractual es determinar cuál fue la real y común intención de las partes”, *Municipio Mayagüez v. Lebrón*, supra, pág. 723, por lo que “interpretar si un contrato es claro presupone concordar su letra con la intención de las partes”. *Id.*; Véase *Marcial Burgos v. Tomé*, supra.

Para auscultar la intención de los contratantes el Tribunal Supremo ha aplicado una metodología pragmática: estudiar los actos anteriores, coetáneos y posteriores al momento de perfeccionarse el contrato, incluyendo otras circunstancias que puedan denotar o indicar la verdadera voluntad de los contratantes como el acuerdo que se intentó llevar a cabo. Art. 1234 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3472; *Municipio Mayagüez v. Lebrón*, supra, pág. 724; *Ramírez Segal & Latimer v. Rojo Rigual*, 123 DPR 161, 174 (1989); *Merle v. West Bend Co.*, 97 DPR 403, 410 (1969). Asimismo, al momento de interpretar un contrato es necesario presuponer lealtad, corrección y buena fe en su redacción para evitar llegar a resultados absurdos o injustos. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 726 (2001). Véanse, *Municipio Mayagüez v. Lebrón*, supra, pág. 724; *Negrón Rivera y Bonilla, Ex parte*, 120 DPR 61, 75 (1987).

A la luz de los principios antes enunciados, atendemos la controversia traída ante nuestra atención.

III.

Por estar estrechamente relacionados entre sí, discutiremos los señalamientos de error aducidos por Children’s Place de manera conjunta. En esencia, la apelante cuestionó la determinación de

foro primario de conceder la solicitud de sentencia sumaria a favor de Caparra Center y ordenar el pago de los cánones de arrendamientos adeudado por Children's Place desde octubre de 2017 hasta enero de 2018. Los reclamos de la apelante se fundamentan en que el hongo que surgió en el local arrendado imposibilitó la reapertura y actividad comercial de su tienda. No le asiste la razón a la apelante en sus planteamientos.

De acuerdo con el marco jurídico previamente expuesto, al revisar una solicitud de sentencia sumaria, como foro apelativo estamos en la misma posición que el foro primario. Como cuestión de umbral, nos corresponde revisar que tanto la moción de sentencia sumaria y la oposición cumplen con los requisitos que establece la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. De existir hechos materiales controvertidos debemos exponer específicamente cuáles son estos y aquellos que son incontrovertidos. Por el contrario, si encontramos que los hechos materiales del caso son incontrovertidos, nos corresponde revisar *de novo* si el TPI aplicó correctamente la norma jurídica aplicable a la controversia que tuvo ante sí.

De entrada, resulta un hecho incontrovertible que la apelante ostentaba una relación contractual con la apelada, en virtud de la cual arrendaba un local en el centro comercial San Patricio Plaza. Tampoco está en controversia que el Huracán María azotó a Puerto Rico el 20 de septiembre de 2017, y como consecuencia del fenómeno atmosférico, los servicios y utilidades del centro comercial San Patricio Plaza se vieron afectados. A su vez, no está en controversia que el local arrendado por la apelante sufrió daños provocados por el agua que entró al local durante el antes mencionado fenómeno atmosférico. La disputa entre las partes estriba en si los daños sufridos por el local constituyen causa suficiente para que la apelante suspendiera el pago de los cánones

de arrendamiento. Por consiguiente, nos encontramos ante una controversia en torno a una interpretación contractual.

A esos fines, primeramente, debemos revisar los términos y condiciones del contrato de arrendamiento ("*Lease Agreement*") habido entre las partes y relacionados a los casos de daños o destrucción de la propiedad. El Artículo XXII establece:

Section 22.1- Landlord's Obligation to Repair and Reconstruct.

- (a) If the Premises shall be partially damaged by fire or other casualty but are not thereby rendered untenable in any manner, Landlord shall cause the Premises to be repaired and restored to the condition immediately preceding such casualty. If by reason of such occurrence the Premises shall be rendered untenable only in part, Landlord shall cause the Premises to be repaired subject to Subsection (c) herein, and all Rents shall be abated proportionately as to the portion of the Premises rendered untenable until the date the Premises so repaired has reopened for business.
- (b) If the Premises shall be rendered wholly untenable (as determined solely by Tenant) by reason of such occurrence **and the remainder of the term of the Lease (hereinafter called the "residual term") is two (2) years or more**, Landlord shall cause the Premises to be repaired in accordance with Subsection (c) herein (subject to reasonable delays occasioned by adjustment of losses with insurance carriers or for any cause beyond Landlord's control), and all Rents shall be abated until the date the Premises so repaired has reopened for business. (Énfasis suplido).
- (c) If Landlord is required or elects to repair or reconstruct the Premises under the provisions of this Article, its obligation shall be limited to those repairs to the Premises which were Landlord's obligation under this Lease.

Section 22.2- Tenant's Rights.

- (a) If so much of the Premises is destroyed by fire or other casualty that it is unreasonable for Tenant to continue operating its business therein (as determined solely by Tenant), Tenant may close its store. If Tenant closes its store under these circumstances, all Rent and other charges shall abate until the earlier of (i) the date Tenant reopens the store for business, or (ii) the thirtieth (30th) day after the Premises is repaired or rebuilt in accordance with the original delivery requirements under the Lease. Tenant shall have the

right to terminate this Lease if such destruction of more than twenty-five (25%) percent occurs during the last two (2) years of the Lease. Tenant shall exercise such right, if at all, within thirty (30) days after such damage or destruction by written notice to Landlord.⁷

La apelante plantea que le correspondía exclusivamente la determinación en torno a la aptitud del local. No obstante, la contención de Children's Place obvia el propósito de la cláusula correspondiente, toda vez que la apreciación de la apelante de los daños sería a los fines de establecer la responsabilidad reivindicatoria de esta. De este modo, el objetivo de la aludida cláusula era actuar como incentivo para que la apelada realizase los arreglos necesarios que fueran de su exclusiva responsabilidad para habilitar la propiedad para el uso de la apelante. Sin embargo, **este no es el caso ante nos debido al tipo de daño que sufrió la propiedad como resultado del aludido Huracán.**

Luego del paso del Huracán María, Children's Place le notificó a la apelada una misiva con fecha de 29 de septiembre de 2017, en la cual indicó que el local arrendado había sufrido daños sustantivos los cuales provocaron que no pudiera operar su negocio o entrar al predio. En dicha carta, la apelante solicitó que se le indicase: la condición del centro comercial y sus predios; un estimado de tiempo para la reapertura del centro comercial y la reapertura al público; y las intenciones de Caparra Center en torno a los arreglos, restauración o reconstrucción del centro comercial, incluida la disponibilidad del seguro para cubrir estos costos. Subsiguientemente, el 19 de octubre de 2017, el Sr. Ketul Patel, Director de Bienes Raíces de la apelante, le indicó mediante correo electrónico a Caparra Center que realizarían pruebas en sus productos y evaluarían los daños sufridos. Este correo electrónico no incluye reclamo alguno para con la apelada. Por su parte,

⁷ Véase, *Lease Agreement*, Anejo 4, Exhibit 1, del Apéndice del recurso de apelación, págs. 171-172.

Caparra Center respondió que el centro comercial había abierto, excepto por dos (2) tiendas: Children's Place y Men's Warehouse. En cuanto al servicio de energía eléctrica, se le informó a la apelante que este servicio había sido reestablecido, pero hacía dos (2) horas que se había ido. Asimismo, Caparra Center informó que el Gobierno esperaba reestablecer el servicio dentro de las siguientes treinta (30) horas.

El 23 de octubre de 2017, la apelada le remitió una misiva a Children's Place en la cual indicó que el centro comercial había tenido daños mínimos como resultado del Huracán María. Por lo tanto, el centro comercial fue capaz de reabrir sus puertas al público al día siguiente del paso del fenómeno atmosférico. Reiteró en su comunicación que todas las tiendas del centro comercial habían reabierto sus puertas, exceptuando a Children's Place y otro comercio más. En consecuencia, instó a que la apelante reabriera sus puertas al público a la mayor brevedad posible.

No obstante, no fue hasta el 15 de noviembre de 2017, que ESIS remitió un *Protocolo de Remediación de Hongo* a la apelante. En el *Informe* de ESIS, se pormenorizó el siguiente hallazgo:

Higher than normal interior spore concentrations in air can adversely affect inventory in these stores. Therefore, ESIS believes that inventory is not in a suitable condition for retail sale to children and newborns, and should be removed from the store prior to commencing remediation.⁸

Resulta imprescindible resaltar que la compañía aseguradora de la apelante se hizo cargo del costo de la remediación en su totalidad. Tanto la carta de la apelante, como el *Informe* de ESIS, demuestran dos (2) aspectos esenciales a la controversia que nos atañe. Primeramente, ante la inspección inicial del local en cuestión, la apelante decidió, de forma unilateral, contratar una

⁸ Véase, *Mold Remediation Protocol for Store No. 2909*, Anejo 4 Exhibit 6 del Apéndice del recurso de apelación, pág. 208.

compañía para que lleve a cabo una inspección de las facilidades con el propósito de que se estableciera un plan de remediación. No surge del expediente de autos instancia alguna en que se solicitara a Caparra Center su insumo sobre el curso de acción a tomar ante los daños de la apelante. De la misma forma, tampoco surge del expediente ante nos mención o reclamo alguno para con la apelante en cuanto a los daños o su remediación.

En segundo lugar, el 14 de noviembre de 2017, la apelante le notificó a Caparra Center que tenía pautado reabrir sus puertas el denominado viernes negro (*“Black Friday”*), reconocida como una fecha importante de ventas en el mercado general. A pesar de lo anterior, no fue sino hasta el 20 de diciembre del 2017, que ESIS realizó los trabajos de remediación. Por ende, Children’s Place no abrió su tienda en la fecha antes indicada por esta.

De otra parte, es menester destacar que la Sección 13.3 del contrato de arrendamiento claramente establece que la falta de energía eléctrica o agua, en casos que no estén bajo el control del dueño del centro comercial, no se consideraran una causa de condonación de los cánones de renta. La Sección 13.3 expresa taxativamente lo siguiente:

Section 13.3- Interruption of Service.

Landlord shall not be liable to Tenant in damages or otherwise if any one or more of said utility services or obligations hereunder is interrupted or terminated because of necessary repairs, installations, construction and expansion, non-payment of utility charges due, or by reason of governmental regulation, statute, ordinance, restriction or decree, or any other cause beyond Landlord’s reasonable control. Notwithstanding the foregoing, if such interruption results from Landlord’s (or any of its employees’, agents or contractors’) acts or negligent commencing on the day of such interruption or termination of utility service, Tenant’s charges for such utilities, and all Rents payable hereunder shall abate for the duration of such interruption.⁹

⁹ Véase, *Lease Agreement*, Anejo 4, Exhibit 1, del Apéndice del recurso de apelación, pág 157.

De este modo, surge inequívocamente del propio contrato de arrendamiento en cuestión que el argumento de la apelante a los fines de justificar el incumplimiento del pago de cánones con la falta de energía eléctrica simplemente no procede.

Reconocemos que los convulsos días siguientes al paso del Huracán María en Puerto Rico estuvieron impregnados de escasez e incertidumbre. No obstante, a un mes del azote del fenómeno atmosférico en Puerto Rico, los servicios esenciales habían sido restablecidos con relativa normalidad en la propiedad donde estaba sito el local objeto de controversia. A su vez, surge del expediente de autos que el centro comercial reanudó sus servicios dos (2) días después del paso del Huracán María. **Hacemos hincapié en que, una vez realizada la inspección del local, transcurrió un (1) mes antes de que se llevaran a cabo los trabajos de remediación. No pasa por inadvertido que dichos trabajos se realizaron en un solo día.** De modo tal que los daños aludidos por la apelante no fueron de tal magnitud que conllevaran un proceso de remediación extenso que ameritase el cierre prologado de las operaciones comerciales en el local ubicado en San Patricio Plaza.

En conclusión, el tipo de daños sufridos por la apelante, según establecido en el contrato de arrendamiento no son de naturaleza estructural. Tal conclusión fue corroborado y confirmado ante la inexistencia de una reclamación de la apelada durante el proceso de remediación. Contrario a lo argumentado por la apelante, entendemos que la presencia de hongo en el local no conformó una condición irrazonable para operar la tienda. La oportuna remediación de los daños producidos por el hongo era responsabilidad única de la apelante. Por consiguiente, la existencia de hongo en el local no conformó una razón, bajo los términos del contrato de arrendamiento en cuestión, que eximiera a la apelante del pago de los cánones de arrendamiento desde octubre de 2017 a

enero de 2018.

Recapitulando, luego de un examen minucioso de los hechos del caso de autos y del tracto procesal correspondiente, concluimos que el foro apelado actuó correctamente al dictar sentencia sumaria a favor de Caparra Terrace. Cónsono con ello, y ante la inexistencia de hechos en controversia que impidiera al foro de origen resolver por la vía sumaria, procede el pago de \$49,890.00, por concepto de pago cánones de arrendamiento. Por ende, confirmamos el dictamen del TPI al resolver sumariamente que Children's Place le adeuda la cuantía mensual por cuatro (4) meses, a saber, por los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2017 y enero de 2018, y que dicha suma se podía indudablemente calcular con certeza matemática.

Ahora bien, la *Sentencia* apelada no detalló la cuantía adjudicada por concepto de honorarios de abogado, costas e interés legal, adjudicada en favor de la apelada. En atención a ello, le corresponde al foro primario establecer dichas cuantías con certeza, por lo que modificamos el dictamen apelado para que se realice el cálculo correspondiente de las cuantías antes detalladas. Así pues, devolvemos el caso al TPI para la imposición de honorarios de abogado, costas e intereses, según corresponda.

IV.

En virtud de los fundamentos antes expresados, se modifica la *Sentencia Sumaria* apelada. Se confirma dicho dictamen emitido por la vía sumaria en cuanto a: (1) la concesión de la moción de sentencia sumaria a favor de Caparra Center; (2) la denegatoria de la moción de sentencia sumaria de Children's Place; y (3) el pago de la suma ascendente a \$ 49,890.00, por concepto de los cánones de arrendamiento correspondientes a los cuatro (4) meses desde octubre de 2017 hasta enero de 2018, adeudados por Children's Place a Caparra Center. No obstante, se devuelve el caso de epígrafe

al TPI para que este consigne la cuantía a ser adjudicada por concepto de honorarios de abogado, costas, e interés legal.

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