

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

IRIS AMINTA BENÍTEZ
BUESO T/C/P IRIS
BENÍTEZ

APELADA

v.

ÁNGEL LUIS RAMOS
VÁZQUEZ, PAULITA
RIVERA DELGADO Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR
AMBOS

APELANTES

KLAN202000778

Apelación

procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Guayama

Civil Núm.
G PE2017-0038
(303)

Sobre:
Solicitud de
entredicho
preliminar;
injunction
preliminar;
injunction
permanente; daños
y perjuicios por
dolo contractual

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Rivera Pérez.¹

Rivera Pérez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de mayo de 2022.

Comparecen los apelantes, el Sr. Ángel Luis Ramos Vázquez, la Sra. Paulita Rivera Delgado y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en adelante los esposos Ramos Rivera), nos solicitan que revisemos la *Sentencia Parcial Enmendada* dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Guayama (en adelante el TPI), el 26 de agosto de 2020, y notificada el 31 agosto de 2020. En el referido dictamen el foro primario declaró Ha Lugar algunos de los reclamos solicitados por los apelantes en su *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*. No obstante, en cuanto a otros reclamos determinó que no procedía dictar sentencia sumariamente por subsistir

¹ Conforme a la Orden Administrativa OATA-2022-102 del 5 de mayo de 2022, se asignada a la Jueza Rivera Pérez en sustitución de la Jueza Eileen J. Barresi Ramos

controversias sustanciales sobre hechos materiales que ameritaban la celebración de una vista evidenciaria.²

Por los fundamentos discutidos a continuación, se confirma la sentencia parcial apelada. Veamos los antecedentes fácticos y procesales que justifican esta decisión.

I.

Los apelantes, los esposos Ramos Rivera, son propietarios de una residencia de dos niveles localizada en el barrio Texidor del Municipio de Santa Isabel. La apelada, la Sra. Iris Aminta Benítez Bueso, se mantuvo alquilando la casa desde el 1 de enero de 2009 hasta el 30 de abril de 2017. En total, las partes en el presente caso suscribieron ocho (8) contratos de arrendamiento, todos con término de duración de un año, con excepción del contrato suscrito el 22 de octubre de 2011, que fue por el término de dos (2) años y el de 1 de diciembre de 2014 que fue por el término de 4 meses.³ Exceptuando el contrato de 22 de octubre de 2011, en todos los contratos se incluyó la misma cláusula respecto a las mejoras, la cual lee: “[l]as mejoras hechas a la propiedad serán a beneficio de la parte arrendadora y estas mejoras se harán con previo consentimiento de la parte arrendadora”. En los últimos dos contratos de arrendamiento se añadió al final de la referida cláusula que, “[c]ualquier mejora que se haga sin el consentimiento de la parte arrendadora estará violando este contrato y no tendrá derecho a reclama[c]ión alguna”. Por su parte, el referido contrato de 22 de octubre de 2011 dispuso que “[t]oda mejora que se le realice al inmueble por la arrendataria con el consentimiento de los arrendadores pasará a beneficio del inmueble sin costo para los arrendadores”.

² Véase, *Sentencia Parcial Emendada*, Apéndice de los Apelantes, págs. 546-559.

³ Las fechas de los contratos de arrendamientos son: 1 de enero de 2009; 3 de enero de 2010; 1 de enero de 2011; 22 de octubre de 2011 (se incluyó una opción de compra); 1 de noviembre de 2013; 1 de diciembre de 2014; 1 de mayo de 2015 y 1 de mayo de 2016.

No obstante, motivada por la expectativa de comprar la casa eventualmente, la señora Benítez realizó un sinnúmero de obras sobre la propiedad a través de los años. El 22 de octubre de 2011, las partes suscribieron un primer *Contrato de Arrendamiento con Opción a Compraventa* al cual nos referimos antes. Se acordó el precio de venta de \$150,000 y un plazo de dos años para el ejercicio de la opción. En el acto se hizo entrega de una prima de \$1,000, la cual, se pactó, retendrían los arrendadores-optatarios en el caso de que la arrendataria-optante no “ejecutara” la compraventa en la fecha acordada.⁴

Transcurrido el término de dos años sin que la señora Benítez Bueso ejercitara su derecho a la opción, el 27 de agosto de 2014, la señora Rivera Delgado cursó una carta a la señora Benítez Bueso en la que consignó su aceptación a la petición hecha por esta última de concederle hasta el 31 de diciembre de 2014 para obtener la aprobación de un préstamo para la compra de la casa al precio originalmente pactado. En la carta también se hizo mención, a modo de recordatorio, de que “en el contrato de arrendamiento está estipulado que las mejoras realizadas a la propiedad (casa) son para beneficio del arrendador”.⁵

Posteriormente, el 3 de diciembre de 2014, los apelantes expidieron un recibo por la cantidad de \$5,000 pagados por la señora Benítez Bueso. Alegan los apelantes que el dinero respondió a la prima acordada por la opción concedida mediante documento suscrito en la misma fecha. La apelada, por su parte, sostiene que el dinero constituyó un adelanto pagado sobre el precio de la compraventa. En cualquier caso, el documento consigna la extensión del plazo para ejercitar la opción de compra hasta abril de

⁴ Véase, *Contrato de Arrendamiento con Opción a Compraventa*, Apéndice de los apelantes, pág. 105.

⁵ Véase, *Carta de 27 de agosto de 2014*, Apéndice de los apelantes, pág. 112

2015, y advierte que los optatarios harán suya la prima pagada en caso de que la optante no compre en la fecha acordada.⁶

Llegado el mes de abril de 2015, los apelantes expedieron otros dos recibos a la señora Benítez Bueso por \$1,500 y \$2,500, el 5 y el 21 de abril, respectivamente, por concepto de “adelanto [para la] compraventa [de la] propiedad”.⁷ Luego, el 26 de agosto de 2015, las partes suscribieron un documento tipo formulario provisto por la compañía hipotecaria HR Mortgage Corp., titulado *Contrato de Venta*. Según los términos del documento, se le concedió a la señora Benítez Bueso el derecho de opción de compra sobre la propiedad por el término de noventa (90) días y por el precio de compraventa sería de \$150,000. En un renglón del contrato-formulario que lee, “Aportación realizada por vendedor/Seller Consession”, se anotó la cantidad de \$9,000. Otro renglón del contrato en el cual debía expresarse la suma aportada por la compradora como depósito a ser abonado al precio de venta y gastos de cierre se dejó en blanco. Finalmente, en el documento se expresó que el derecho de opción estaba sujeto a que la compradora obtuviera el préstamo hipotecario solicitado.⁸

El término de los 90 días transcurrió sin que la señora Benítez Bueso ejercitara su derecho de opción de compra. Un tiempo después, el 8 de febrero de 2017, los arrendadores cursaron una carta a la señora Benítez Bueso, por conducto de su abogada, en la cual le informaron que, llegado el vencimiento del contrato de arrendamiento en curso, el 30 de abril de 2017, no se le renovaría más. En la carta se le advirtió a la señora Benítez Bueso de su obligación de desalojar la propiedad en la fecha indicada, y se le recordó que, en virtud de lo acordado en todos los contratos de

⁶ Véase, *Documento y Recibo de 3 de diciembre de 2014*, Apéndice de los apelantes, págs. 116-117.

⁷ Véase, *Recibos de 5 y 21 de abril de 2015*, Apéndice de los apelantes, pág. 121.

⁸ Véase, *Appraisal Request and Documents*, HR Mortgage Corp., Apéndice de los apelantes, pág. 122.

arrendamiento suscritos desde el año 2009, no tenía derecho a retirar las mejoras realizadas sobre la propiedad y que no podía subarrendar a terceros la propiedad.⁹

Fue así como el 6 de marzo de 2017 la señora Benítez Bueso presentó una Demanda en contra de sus arrendadores bajo el título, *Solicitud de Entredicho Preliminar, Injuncion Preliminar, Injuncion Permanente*. Allí alegó que la razón por la cual no pudo consumarse el contrato de compraventa fue que los demandados, aquí apelantes, se negaron a realizar gestiones en el Registro de la Propiedad para solucionar un problema de tracto que impedía inscribir la titularidad de la propiedad a favor de estos. En consecuencia, les imputó haber incumplido dolosamente las obligaciones surgidas de las etapas precontractuales del proceso de compraventa. Como remedios, solicitó que se ordenara a los demandados a desistir de su reclamo de desalojo de la propiedad; que se ordenara el resarcimiento por sufrimientos y angustias mentales por la cantidad de \$250,000; que se ordenara el reembolso por las mejoras realizadas sobre la propiedad que, según alegó, le exigió la compañía hipotecaria como requisito para la aprobación del préstamo, y; que se devolvieran las cantidades entregadas por concepto de primas en los contratos de opción a compra.¹⁰

Oportunamente, los apelantes presentaron su *Contestación a Demanda y Reconvención*. En su defensa, alegaron que su única participación en los trámites de solicitud de préstamo de la demandante consistió en enviar copias de las escrituras de segregación y compraventa de la finca donde ubica la residencia, y que ambas escrituras se encuentran presentadas en el Registro de la Propiedad pendientes de calificación registral. Alegaron, además,

⁹ Véase, *Carta* de la Lcda. Naida Galarza Colón, Apéndice de los apelantes, pág. 131.

¹⁰ Véase, Apéndice de los apelantes, págs. 1-19.

que en todos los contratos de arrendamiento suscritos entre las partes se pactó que no se realizarían mejoras a la propiedad sin el consentimiento de los arrendadores, y que cualquier mejora realizada quedaría para beneficio de estos. Finalmente, negaron la procedencia de los remedios reclamados, incluida la acción interdictal. En su *Reconvención*, alegaron que la demandante, aquí apelada, había explotado comercialmente la propiedad mediante su subarrendamiento, en violación de los contratos suscritos. Como remedio, reclamaron una partida no menor de \$200,000 como compensación por los frutos civiles de la explotación comercial no autorizada de la propiedad, y otra partida, no menor de \$100,000, por los sufrimientos y angustias mentales causados por la retención ilegal de la propiedad para continuar con su explotación. Por su parte, la parte apelante replicó afirmando que los subarriendos se realizaron con la anuencia de los demandados.¹¹

Mediante la *Sentencia Parcial* de 12 de junio de 2017, el TPI consignó el desistimiento voluntario y sin perjuicio por la demandante de la acción de *injunction*, y se resolvió continuar el caso al amparo del procedimiento civil ordinario.¹²

Posteriormente, el 25 de agosto de 2017, los apelantes presentaron una *Reconvención Enmendada* donde alegaron que la parte apelada había incumplido con el pago del canon de arrendamiento de los últimos tres meses del último contrato suscrito, por lo cual reclamaron el pago de \$425 por cada canon insatisfecho. Además, alegaron que la parte apelada se había mantenido en posesión de la residencia luego de vencido el término del contrato de arrendamiento, por lo cual reclamaron la cantidad de \$425 por cada mes de posesión en precario.¹³ En su *Contestación*

¹¹ Véase, Apéndice de los apelantes, págs. 29-33.

¹² Véase, Apéndice de los apelantes, págs. 34-35.

¹³ Véase, Apéndice de los apelantes, págs. 43-45.

a *Reconvención Enmendada*, la parte apelada negó las alegaciones que le imputaban la posesión ilegítima de la residencia. No obstante, expresó su disposición para consignar ante el Tribunal la cantidad que este estimara conveniente, y advirtió que su buena fe, ya fuera como edificante o como poseedora, le confería el derecho de retención hasta tanto los demandados le reembolsaran el dinero invertido en las mejoras realizadas. Inclusive, añadió que entregar la posesión de la residencia podría interpretarse como una renuncia a su derecho de retención, lo cual frustraría su causa de acción.¹⁴

El 12 de octubre de 2018, los apelantes presentaron una *Moción de Sentencia Sumaria Parcial* en la cual solicitaron la desestimación de todas las causas de acción de la *Demanda* y, en cuanto a la *Reconvención*, solicitaron la adjudicación sumaria de las reclamaciones por el pago de los cánones vencidos y por la pérdida de renta de la propiedad por la posesión en precario de la demandante. Así, mantuvieron su reclamación sobre los frutos de la explotación comercial de la propiedad para ser atendida en un juicio plenario.¹⁵

En su escrito de *Oposición a Sentencia Sumaria*, la parte apelada intentó demostrar la existencia de controversias fácticas respecto a la autorización que, según alegó, prestaron los demandados para la realización de las obras, y, además, sobre la vigencia del contrato de opción de compra de la residencia. En apoyo a su postura sobre las obras realizadas en la residencia la parte apelante acompañó su escrito con los mismos contratos de arrendamiento incluidos por los apelantes en su solicitud de sentencia sumaria. Pero, a diferencia de estos, argumentó que en los contratos no se definían los términos “mejora”, “reparación mayor” o “reparación menor”, y que algunas de las obras por las

¹⁴ Véase, Apéndice de los apelantes, págs. 48-55.

¹⁵ Véase, Apéndice de los apelantes, págs. 78-135.

cuales se estaba reclamando compensación, y a las que se había referido en la *Demanda* como mejoras, bien podrían tratarse de reparaciones mayores, en cuyo caso su ejecución les correspondería a los demandados.¹⁶

El 23 de julio de 2020, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia Parcial* en la cual resolvió la improcedencia del reclamo de la parte apelada de que se le reconociera un derecho a comprar la propiedad. No obstante, determinó que subsistían controversias sobre hechos materiales que impedían resolver sumariamente la procedencia de los reclamos de la devolución de los depósitos pagados por la parte apelada, del recobro por las obras realizadas en la residencia y de los daños alegados. En cuanto a la reclamación por las obras realizadas, el Tribunal estuvo de acuerdo con los argumentos de la demandante en su escrito de oposición sobre la falta de claridad en los contratos de los términos “mejoras” y “reparaciones”. En consecuencia, estimó necesaria la celebración de una vista evidenciaria que permitiera deslindar las responsabilidades sobre las distintas obras realizadas.¹⁷ Inconformes, los apelantes presentaron una *Moción de Reconsideración y Sobre Determinaciones de Hechos Adicionales* en donde advirtieron que en su dictamen el tribunal había omitido expresarse sobre dos reclamaciones monetarias planteadas en la *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*.¹⁸

En respuesta, el 26 de agosto de 2020, el Tribunal emitió una *Sentencia Parcial Enmendada* en la cual atendió el reclamo de los cánones de arrendamiento vencidos y de la posesión ilegítima de la residencia durante un periodo posterior al vencimiento del último contrato de arrendamiento. En su dictamen enmendado, el TPI

¹⁶ Véase, Apéndice de los apelantes, págs. 138-476.

¹⁷ Véase, Apéndice de los apelantes, págs.524-534.

¹⁸ Véase, Apéndice de los apelantes, págs. 535-544.

sostuvo sus determinaciones sobre los asuntos atendidos en la *Sentencia Parcial*. Además, acogió el reclamo de los demandados sobre los cánones de arrendamiento vencidos, condenando así a la demandante al pago de la renta de los meses de febrero, marzo y abril de 2017. Sin embargo, el Tribunal decidió no atender sumariamente el reclamo sobre el pago de la renta a partir del 1 de mayo de 2017, por entender que no se había establecido con certeza la fecha en que la demandante había dejado de ocupar físicamente la residencia, o si había entorpecido la posesión por sus propietarios.¹⁹ En contra de este dictamen, la parte apelada presentó una *Moción en Solicitud de Reconsideración por Falta de Jurisdicción*, a la cual se opuso la parte apelante, y fue declarada No Ha Lugar.²⁰

Todavía insatisfechos con las determinaciones del Foro Primario en su *Sentencia Parcial Enmendada*, el 29 de septiembre de 2020, los demandados acudieron ante nosotros mediante el recurso de epígrafe, y levantaron los siguientes señalamientos de error:

- 1) Erró el TPI al no adjudicar sumariamente la reclamación por pérdida de uso de la propiedad de la parte apelante a pesar de tener todos los elementos de esa reclamación disponibles y no haber una oposición con hechos contrarios (sic) que lo impidiera.
- 2) Erró el TPI al dictar su sentencia parcial enmendada y negarse a desestimar la reclamación de devolución de primas cuando tal reclamación es inexistente y estuvo apoyada en alegaciones juramentadas que resultan ser falsas.
- 3) Erró el TPI al dictar su sentencia parcial enmendada y negarse a desestimar la reclamación por mejoras cuando dicha reclamación era improcedente en derecho por haberse pactado su impedimento a reclamar por tal concepto y al introducir reclamos de reparaciones cuando los mismos son inexistentes en las alegaciones de la demanda.

Luego de una minuciosa evaluación del expediente del

¹⁹ Véase, Apéndice de los apelantes, págs. 546-558.

²⁰ Véase, Apéndice de los apelantes, págs. 562-571.

presente caso, y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, nos encontramos en posición de atender los errores señalados. A continuación, exponemos las normas de derecho aplicables.

II.

A. Moción de Sentencia Sumaria

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, regula el mecanismo de la sentencia sumaria. Este recurso permite que una parte establezca que no existe una controversia sustancial que amerite dilucidarse en un juicio. Así, el tribunal está en posición de aquilatar la prueba y adjudicar las controversias que plantean las partes ante sí. *Rodríguez Méndez, et als. v. Laser Eye Surgery Mgmt.*, 195 DPR 769, 784–785 (2016); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club*, 194 DPR 209, 224–227 (2015). El propósito principal de este mecanismo procesal es que se materialice una solución justa, rápida y económica en casos civiles en los cuales no existan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que pueda prescindirse del juicio. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

La persona que promueva la resolución sumaria de un caso tiene que demostrar mediante cualquier evidencia (o declaraciones juradas) la inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. “Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo III, 1041 (Pubs. JTS 2011). La controversia sobre los hechos esenciales que activa la reclamación no puede ser especulativa o abstracta. Entiéndase, tiene que ser de naturaleza tal que “permita concluir

que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes”. *Meléndez v. M. Cuebas*, supra, pág. 110; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213–214 (2010). Es decir, la resolución sumaria corresponde solo cuando surge -con precisión y claridad- que el promovido por la solicitud no puede prevalecer, bajo ningún supuesto de hechos, y que el tribunal tiene a su disposición la prueba necesaria para resolver la controversia que tiene ante su consideración.

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (a) analizar los documentos que se acompañan con la moción solicitando la sentencia sumaria, los que se acompañan con la oposición y aquellos que obren en el expediente judicial; y (b) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913–914 (1994). Del mismo modo, el tribunal puede dictar sentencia sumaria de naturaleza interlocutoria para resolver cualquier controversia que existe entre las partes y que sea separable de las controversias restantes. Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e).

En caso de que el TPI resuelva que procede la celebración de un juicio, --es decir: (a) deniegue dictar sentencia sumaria sobre la totalidad del pleito; (b) no conceda todo el remedio solicitado; o (c) deniegue la moción de sentencia sumaria-- , tiene que consignar los hechos sobre los cuales no hay controversia. Ello, pues serán estos sobre los que será innecesario pasar prueba durante el juicio. *Pérez Vargas v. Office Depot, Office Max, Inc.*, 203 DPR 687 (2019).

En cuanto a la facultad revisora, a este Tribunal le rigen los mismos criterios que a los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar una sentencia sumariamente. En esta

tarea, este Tribunal solo puede considerar los documentos que se presentaron ante el TPI y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde, únicamente, al TPI en el ejercicio de su discreción sana. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004). La revisión de este Tribunal es *de novo*. En esta debemos examinar el expediente de la manera más favorable a la parte opositora a la moción de sentencia sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas*, supra, pág. 118.

Este Tribunal debe asegurarse que, tanto la solicitud de sentencia sumaria como la oposición correspondiente, cumplen con los requisitos de forma que requiere la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra. En el caso de revisión de una sentencia dictada sumariamente, este Tribunal deberá revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, se expondrán cuales hechos materiales se encuentran en controversia y cuales están incontrovertidos. Finalmente, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, este tribunal procederá a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho a la controversia. *Meléndez v. M. Cuebas*, supra, pág. 119.

B. Interpretación de los contratos

Nuestro derecho de obligaciones preceptúa el principio de la libertad de contratación. Según este, los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral y al orden público. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA §3372;²¹

²¹ El “Código Civil de Puerto Rico”, Edición de 1930, fue derogado y sustituido por la Ley Núm. 55-2020, según emendada, conocida como “Código Civil de Puerto Rico” de 2020, 31 LPRA sec. 5311 *et seq.* No obstante, los hechos que originan la presente controversia tomaron lugar durante la vigencia del código anterior, por lo cual esta es la ley que aplica al caso.

véase, *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280 (2001). Una vez perfeccionado un contrato, las partes quedan obligadas, no solo 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. Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

En materia de hermenéutica contractual, el Código Civil establece que cuando los términos de un contrato son claros y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, no debe recurrirse a reglas de interpretación para determinar la intención de los contratantes. Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471; *Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes*, 168 DPR 193, 212 (2006). Se estima por términos claros aquellos que por sí mismos son bastante lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dar lugar a dudas o controversias, y sin necesitar para su comprensión, de razonamientos o demostraciones susceptibles a impugnación. *Sucesión Ramírez v. Tribunal Superior*, 81 DPR 357, 361 (1959). Por ende, cuando las partes reglamentan con intensidad la relación jurídica que han creado contractualmente, existirán menos lagunas que tendrán que ser atendidas por las reglas de interpretación del Código Civil. J.R. Vélez Torres, *Curso de Derecho Civil, Derecho de Contratos*, Puerto Rico, Ed. Revista Jurídica, Facultad de Derecho Universidad Interamericana, 1990, T. III, Vol. II, pág. 89.

Sin embargo, en ocasiones el texto del contrato no permite por sí solo una comprensión única de lo acordado, y es entonces que se hace necesaria una labor interpretativa por parte de los Tribunales para auscultar la verdadera y común intención de los contratantes. *Merle v. West Bend Co.*, 97 DPR 403 (1969). Además, cuando encontramos que el texto del contrato parece contrario a la intención evidente de los contratantes, la intención prevalecerá sobre el texto. La intención puede demostrarse por todos los medios, y el juzgador

deberá examinar todas las circunstancias concurrentes al otorgamiento del contrato para adjudicar la intención de las partes, incluyendo los actos anteriores, coetáneos o posteriores al otorgamiento del contrato. Artículo 1234 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3472; *Marina Industrial, Inc., v. Brown Boveri Corp.*, 114 DPR 64, 69 (1983); *Cooperativa La Sagrada Familia v. Castillo*, 107 DPR 405, 417 (1978).

De otro lado, cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en este cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar. Artículo 1235 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3473. Cuando alguna cláusula del contrato admita diversos sentidos, deberá entenderse el más adecuado para que produzca efecto Artículo 1236 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3474. Además, las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas con las otras, atribuyéndole a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. Artículo 1237 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3475. Sobre esto, el Tribunal Supremo ha expresado que, al igual que en el caso de un estatuto, los términos de un contrato deben leerse conjuntamente y armonizarse para determinar la verdadera intención de las partes. *Caballero v. Kogan*, 73 DPR 666, 674 (1952). La ambigüedad de los contratos también puede atenderse recurriendo al uso y costumbre del país, supliendo en estos la omisión de cláusulas que de ordinario suelen establecerse. Artículo 1239 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3477. Finalmente, la interpretación contractual tiene que ser cónsona con el principio de la buena fe y no puede llevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos. *SLG Irizarry v. SLG García*, supra, pág. 727.

Los tribunales tienen la facultad y el deber de velar por el cumplimiento de los contratos. Por lo tanto, no debemos relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual cuando el

contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno. *Mercado, Quilichini v. UCPR*, 143 DPR 610, 627 (1997).

C. El Arrendamiento y la opción de compra

En virtud del contrato de arrendamiento de cosas, una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. Artículo 1433 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4012. La relación contractual entre arrendador y arrendatario le impone a uno y otras obligaciones particulares, según consignadas en el Código Civil. Las obligaciones del arrendador se enumeran en el Artículo 1444 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4051. Estas son: (1) entregar al arrendatario la cosa objeto del contrato; (2) hacer en la cosa, durante el término del arrendamiento, todas las reparaciones necesarias a fin de conservarla en estado de servir para el uso a que ha sido destinada; (3) mantener al arrendatario en el goce pacífico del arrendamiento por todo el tiempo del contrato; y (4) suscribir y entregar al arrendatario un recibo por cada pago hecho por este. El siguiente Artículo 1445 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4052, atiende las obligaciones del arrendatario, siendo estas: (1) pagar el precio del arrendamiento en los términos convenidos; (2) usar de la cosa arrendada como un diligente padre o madre de familia, destinándola al uso pactado, y en defecto de pacto, al que se infiera de la naturaleza de la cosa según la costumbre; y (3) pagar los gastos que ocasione la escritura del contrato. Adicionalmente, el Artículo 1451 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4058, añade la obligación al arrendatario, no menos importante, de devolver la cosa al concluir el arrendamiento tal como la recibió, salvo lo que hubiese perecido o se hubiera menoscabado por el tiempo o por causa inevitable. De una lectura integrada de estas disposiciones se desprende que, si bien el arrendatario no responde por el deterioro normal de la cosa producto del transcurso del tiempo, sí lo hace por el deterioro que ocasiona el uso. También responde por la pérdida,

a menos que esta se deba a algún caso fortuito. *Lloyd's of London v. Cía. De Desarrollo Comercial de PR*, 126 DPR 251 (1990); *Castro Anguita v. Figueroa*, 103 DPR 847, 852 (1975). Además, aunque el propietario de un edificio responde por los daños que resulten de la ruina del edificio por no realizar las reparaciones necesarias, es obligación del arrendatario notificarle al arrendador de la necesidad de las reparaciones. Artículo 1807 del Código Civil, 31 LPRC sec. 5146.

En cuanto a las mejoras que haya podido realizar el arrendatario sobre la cosa, el Artículo 1463 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1527, nos refiere al Artículo 416 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1521, pues establece que el arrendatario tendrá, respecto de las mejoras útiles y voluntarias, el mismo derecho que la ley concede al usufructuario. A su vez, el Artículo 416 del Código Civil, 31 LPRC sec. 1521, dispone que, el usufructuario (arrendatario) podrá hacer en los bienes objeto del usufructo (arriendo) las mejoras útiles o de recreo que tuviera por conveniente, con tal que no altere su forma o sustancia, pero no tendrá por ello derecho a indemnización. Podrá, no obstante, retirar dichas mejoras si fuera posible hacerlo sin detrimento de los bienes. Respecto a la distinción entre reparaciones necesarias y mejoras, el Tribunal Supremo ha dicho que las reparaciones necesarias de que habla el Artículo 1444 del Código Civil, 31 LPRC sec. 4051, son aquellas que subsanan el desgaste natural de la cosa; los deterioros que el propio arrendador o personas de su dependencia produzcan, y; las pérdidas que ocasione un caso fortuito. *Castro Anguita v. Figueroa*, supra, pág. 852. Los gastos o mejoras útiles son aquellos que, sin ser necesarios, sirven para aumentar la capacidad de rendimiento de la cosa y, consiguientemente, su valor; mientras que las mejoras de puro lujo o mero recreo son las que embellecen la cosa sin que en su realización influya la necesidad ni el deseo de lucro. *Marchand v.*

Montes, 78 DPR 131, 139 (1955).

Ahora bien, estas normas sobre las responsabilidades del arrendador y el arrendatario son supletorias, es decir, subsisten en ausencia de algún pacto que las anule, las varíe o las intercambie entre las partes de la relación contractual. *Castro Anguita v. Figueroa*, supra, pág. 852.

En cuanto al contrato de opción, la jurisprudencia del Tribunal Supremo lo ha definido como el convenio por el cual una parte (llamada optataria) concede a la otra (llamada optante), por tiempo fijo y en determinadas condiciones, la facultad, que se deja exclusivamente a su arbitrio, de decidir respecto a la celebración de un contrato principal. De manera que, son requisitos esenciales del contrato de opción, la concesión por una parte a la otra de la facultad de decidir sobre la posibilidad de perfeccionar un contrato previamente delimitado, de modo exclusivo, por plazo cierto y sin otra condición que el propio juicio del optante. Véanse, J. Castán Tobeñas, *Derecho civil español, común y foral*, 14 ed., Madrid, Ed. Reus, 1988, T. IV, pág. 50; J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Barcelona, Ed. Bosch, 1982, T. II, Vol. 2, págs. 48-65; *Mayagüez Hilton v. Betancourt*, supra, pág. 246; *Atocha Thom McAn, Inc. v. Registrador*, 123 DPR 571 (1989). La causa contractual para el optatario puede comprender un desplazamiento patrimonial, como lo sería el pago de una prima como condición para otorgar el derecho de opción, el ánimo de liberalidad, o inclusive, una contraprestación. Debido a ello, la obligación de pagar una prima en los contratos de opción no se presume, sino que debe pactarse expresamente en el contrato de opción. *Vélez v. Izquierdo*, 162 DPR 88, 101 (2004).

El pacto de opción origina un derecho potestativo, que puede tener efectos constitutivos, modificativos o extintivos, y que se caracteriza por la producción inmediata de su efecto por la sola

declaración de voluntad del titular, sin que exista una obligación principal correlativa. *Mayagüez Hilton v. Betancourt*, supra, pág. 246.

Por último, el optatario tiene la obligación de no hacer nada que pueda frustrar la efectividad del contrato si el optante ejercita a tiempo su derecho. Por lo tanto, le está vedado incurrir en actuaciones voluntarias, negligentes o dolosas que puedan frustrar la expectativa del optante a hacer ejercicio de su derecho a opción. De hacerlo, incurrirá en responsabilidad contractual y el optante perjudicado podrá interponer una acción indemnizatoria contra el optatario que frustró el ejercicio de la facultad de optar. *Mayagüez Hilton v. Betancourt*, supra, pág. 250.

III.

Antes de acometer el análisis de los señalamientos de error de los apelantes, nos compete consignar que tanto la solicitud de sentencia sumaria como su oposición cumplen con los requisitos de forma exigidos por la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3.²² Ello, recordamos, es un requisito de umbral a la hora de revisar una sentencia dictada sumariamente.

En su primer señalamiento de error los apelantes sostienen que el TPI no tenía impedimento para disponer sumariamente de la reclamación monetaria por la pérdida de uso de la propiedad, pues todos los elementos necesarios para realizar esta determinación se expresaron en la solicitud de sentencia sumaria. Añaden que la apelada no controvertió los hechos propuestos con otros hechos

²² Aunque determinamos que el escrito de *Oposición a Sentencia Sumaria* de los apelados cumple con los requisitos de forma de las Reglas de Procedimiento Civil, debemos anotar que su ceñimiento a las mismas es más bien laxo. Por lo tanto, advertimos que, en aras de facilitar la evaluación de los recursos por este Tribunal de Apelaciones, apreciamos como una mejor práctica que la numeración de los párrafos del escrito de oposición que controvierten los hechos propuestos por el promovente guarde correspondencia con la numeración que ha empleado este último en su solicitud de sentencia sumaria. Igualmente, resultará más amable hacia nuestra labor que la exposición y análisis del derecho aplicable se concentre en una parte del escrito destinada a este propósito, en vez de figurar desperdigada a través del recurso.

fehacientes y que, más bien, se limitó a una teorización huérfana de una base fáctica sobre la cual fundamentar sus alegaciones. En realidad, esta caracterización resultaría igualmente aplicable a la parte de la solicitud de sentencia sumaria de los apelantes donde se intenta establecer la procedencia de la reclamación. Ello es así, pues, a pesar de que en términos generales el recurso cumple con los requisitos formales de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3, el párrafo núm. 18 de la solicitud no contiene una referencia a una declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia donde se establezcan los hechos que allí se proponen. Precisamente, fue esta la objeción que expresó la apelada en su escrito de oposición, donde solicitó el desglose de los incisos 17 y 18 de la solicitud de sentencia sumaria presentada por los apelantes, por constituir meras alegaciones desprovistas de prueba.

Aunque estamos conscientes de que en fecha posterior a la presentación de su *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*, los apelantes sometieron al TPI una moción en la cual incluyeron la declaración jurada que debieron haber adjuntado a la solicitud original, no surge del expediente expresión alguna del Tribunal acogiendo la solicitud de los apelantes de que se considerara la referida declaración jurada como parte de la solicitud de sentencia sumaria original.²³ En nuestra consideración pesa, además, que por la forma en que se intentó subsanar la deficiencia del recurso de sentencia sumaria original en cuanto a la reclamación monetaria por pérdida de uso de la propiedad, la apelada no tuvo oportunidad de oponerse adecuadamente a los alegados hechos incontrovertidos promovidos por los apelantes en su declaración jurada tardía. Debemos reconocer, además, que el trámite de la Sentencia Sumaria en este caso ha sido un tanto atípico en cuanto que, luego de

²³ Véase, *Réplica a Moción Aclaratoria y Moción Sometiendo Declaración Jurada en Apoyo a Sentencia Sumaria Parcial*, Apéndice de los apelados, págs. 492-498.

sometidas las mociones de sentencia sumaria y su oposición, y en cumplimiento con varias órdenes del Tribunal, las partes sometieron escritos adicionales y hasta se celebró una vista argumentativa para atender, precisamente, el tema de la ocupación de la residencia por la apelada y la reclamación monetaria por las obras realizadas sobre la propiedad.²⁴ Estos trámites, si algo, abonaron a una mayor confusión en torno a la realidad de la ocupación de la residencia por parte de la apelada, o su duración, según consignó el TPI en su *Sentencia Parcial Enmendada*.²⁵

Toda vez que de los documentos que obran en el expediente surgen lagunas fácticas sobre la naturaleza de la alegada ocupación ilegítima de la residencia o su duración, y en vista, además, de la deficiencia del recurso de sentencia sumaria en cuanto a este asunto en particular, encontramos que no se demostró la inexistencia de una controversia sustancial de hechos materiales. Por consiguiente, no estamos en posición de resolver la reclamación en cuestión por la vía sumaria.

En su segundo señalamiento los apelantes sostienen que no existe controversia sobre la improcedencia del reclamo de la devolución de las primas pagadas a estos por conceder el derecho de opción de compra. No albergamos dudas sobre el derecho de los

²⁴ Véanse, *Orden de 23 de septiembre de 2019*, Apéndice de los apelantes, pág. 480; *Moción en torno a orden*, Ap. de los apelantes, pág. 481; *Orden de 24 de octubre de 2019*, Ap. de los apelados, pág. 490, y; *Orden de 28 de mayo de 2020*, Ap. de los apelantes, pág. 500.

²⁵ En la *Sentencia Parcial Enmendada* se dice: “En su Moción de Reconsideración los demandados nos solicitan que, de manera sumaria, condenemos a la demandante al pago de renta durante el periodo posterior al vencimiento del séptimo contrato de arrendamiento habido entre las partes. Como fundamento para ello, los demandados reclaman que “la demandante no ha entregado la propiedad nunca”; y que “ese nunca incluye hasta el día de hoy”. Sin embargo, los propios demandados reconocen en su *Reconvención* que no han presentado una acción de desahucio en contra de la demandante.

[...]

Mediante Orden del 23 de septiembre de 2019 se ordenó a las partes informar la fecha en que la demandante había entregado la posesión física de la propiedad. Dicha Orden fue reiterada el 24 de octubre de 2019. Habiendo las partes incumplido con las referidas órdenes, durante la vista celebrada el 17 de diciembre de 2019 la parte demandada se limitó a informar que la demandante no había entregado las llaves de la propiedad; pero no se pudo aclarar si esta la ocupa físicamente”.

apelantes a retener para sí la prima de \$1,000 pagada bajo el *Contrato de Arrendamiento con Opción de Compraventa* de 22 de octubre de 2011, según los términos claros de este acuerdo.²⁶ Igualmente claro nos parece el lenguaje del documento de abril de 2015 que consigna la entrega de una prima de \$5,000 a los apelantes.²⁷ En cuanto a los restantes \$4,000 pagados por la apelada mediante dos cheques de \$1,500 y \$2,500, los días 5 y 21 de abril de 2015, respectivamente, los apelantes sostienen en su escrito de *Apelación* que estos fueron entregados “como opción”, y que la apelada “los perdió” al no cumplir “con las distintas opciones de entonces”.

Los apelantes redondean su argumento llamando nuestra atención al hecho de que el contrato de opción de 26 de agosto de 2015 no hace referencia al pago de una prima por la compradora, sino que se refiere a una “concesión” en el precio de venta por los vendedores, con lo cual, de completarse la transacción, el precio de la compraventa sería \$141,000. Por ende, no habiéndose pagado una prima por la opción, en el caso de que no se consumara la transacción no había cantidad alguna que devolver.

Nos parece una explicación verosímil. Según reseñamos antes, el referido contrato-formulario de 26 de agosto de 2015 contiene incisos separados, uno para anotar la aportación realizada por el vendedor, y el otro, para anotar la cantidad de dinero aportada por la parte compradora como depósito a ser abonado al precio de venta. Es innegable que como aportación por el vendedor se consignó la cantidad de \$9,000, mientras que nada se mencionó

²⁶ La cláusula DECIMOCUARTA lee: “en el caso de que “La arrendataria” no ejecute la compraventa en la fecha acordada, “Los arrendadores” retendrán para sí los citados mil dólares”. Véase, *Contrato de Arrendamiento con Opción a Compra*, Apéndice de los apelados, pág. 106.

²⁷ Dicho documento lee: “En el caso de que la Sra. Benítez Bueso, no ejecute la compraventa en la fecha acordada (abril 2015) los Sres. Ángel L. Ramos y Paulita Rivera retendrán para sí los cinco mil dólares (5,000)”. Véase, *Documento de 3 de diciembre de 2014*, Apéndice de los apelados, pág. 116.

sobre alguna cantidad aportada por la parte compradora. Si los pagos antes reseñados se realizaron por concepto de primas bajo el acuerdo de que los optatarios las harían suyas de no consumarse la compraventa correspondiente, la optante los perdió irremediablemente al no ejercitar las opciones oportunamente. Toda vez que la existencia de una prima en un contrato de opción no se presume, sino que debe consignarse expresamente, no hay por qué imaginar que los \$9,000 consignados en el contrato de 26 de agosto de 2015 constituyen la prima pagada por la concesión de la opción. Más aun cuando la causa para el optatario puede consistir en la mera liberalidad. Es por lo que, aun en el caso hipotético de que los apelantes hubieran querido “honrarle” a la apelada las cantidades pagadas anteriormente, ello no implicaría el deber de reembolsar cantidad alguna en el caso de que no se consumara el negocio, pues nada pagó la apelada bajo este contrato de opción.

Sin embargo, otra versión de los hechos también es concebible. La señora Benítez alegó en su *Demanda* que, al suscribir el contrato de 26 de agosto de 2015, “se desembolsó por la demandante la cantidad de nueve mil (\$9,000) como aportación a la venta a los demandados”. De las fechas consignadas en los recibos de los cheques por \$5,000, \$1,500 y \$2,500, podemos concluir que tales cantidades se entregaron en fechas anteriores a la firma del contrato de 26 de agosto de 2015, tal como indican los apelantes. Aun así, no estamos totalmente convencidos respecto al verdadero propósito de los referidos desembolsos. Específicamente, albergamos dudas de que se tratara del pago de primas por la concesión del derecho de opción de compra.

Según indicamos, la apelada se refirió en su *Demanda* al total de los \$9,000 como una “aportación a la venta”. De otro lado, aunque en su escrito de *Apelación* los apelantes describieron estas sumas como primas pagadas por la opción, lo cierto es que en su

Moción de Sentencia Sumaria Parcial se refieren a las cantidades de \$1,500 y \$2,500 entregadas en abril de 2015 “como depósito a la compraventa”. En el margen superior de los recibos de los cheques se consignó a manuscrito su propósito como “abono a la compraventa por \$150,000.00”. Allí mismo, en el renglón que indica la razón del desembolso, se escribió: “Adelanto compraventa propiedad de Ángel L. Ramos y Paulita Rivera [...]”.²⁸ Las fechas en que se entregaron estos cheques también contribuyen a las dudas sobre su naturaleza, pues no corresponden con las fechas de otorgamiento de ninguno de los contratos de opción. Inclusive, al preguntársele sobre los cheques durante su deposición, la señora Benítez negó que se tratara de dinero entregado por concepto de primas para una opción.²⁹

De otra parte, el recibo del cheque de \$5,000 entregado el 3 de diciembre de 2014 también nos provoca dudas. Nuevamente, identificamos un renglón donde se consignó la frase “Adelanto Compra y Venta Propiedad [...] de Ángel L. Ramos y Paulita Rivera”.³⁰ En su *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*, los apelantes

²⁸ Véase, *Recibos de 5 y 21 de abril de 2014*, Apéndice de los apelantes, pág. 121.

²⁹ Véase, *Transcripción de toma de deposición de Iris Benítez Bueso*, Apéndice de los apelantes, págs. 347-351:

- P No se cumplió. “Okay”.
Mire, vamos ahora a los recibos por los dineros...
- R Que se le...
- P ...que usted...
- R ...se le dio a la señora.
- P ...pudo haber entregado a la señora.
[...]
- R Si este es el de 5,000 se le dio a don Luis.
- P Ujú. Y ese es el de la opción de esta, de diciembre de 2014...
- R Correcto. Ujú.
- P ...que lo incluye ahí.
- R Y los otros 1,500 ella los necesitaba y yo se los entregué a ella; le di \$1,500 y \$2,500 luego.
- P “Okay”. ¿Y esos eran préstamos que ellos le solicitaban, pero que usted pidió luego...
- R Sí, ella, ella los necesitaba, el dinero y entonces yo le dije: “Bueno, como yo voy a comprar la casa abónelo a la casa”.
[...]
- P Dos mil quince. Mire a ver si eso no fue dinero que usted expidió extender, porque no tenía opción ya, ya vencido en abril.
- R No, yo no pedí extender nada, simplemente ella sabía de... Ella y yo habíamos hablado...
- P Ujú.
- R ...de que no se iba a dar el negocio y que le iba a dar \$20,000, ella y yo habíamos hablado y ahí me iba a bajar ese dinero.

³⁰ Véase, *Recibo de 3 de diciembre de 2014*, Apéndice de los apelantes, p. 117.

relacionan este recibo con un documento que alegan fue suscrito por las partes el 3 de diciembre de 2014 y que sirvió para extender la opción de compra entonces vigente hasta abril de 2015. El documento en cuestión, aunque escueto, contiene todos los elementos de un contrato de opción de compra, incluidos el precio de compraventa y el plazo para el ejercicio de la opción. También se vislumbra la posibilidad de que la optante no ejercite su derecho oportunamente, disponiéndose que los optatarios retendrán en ese caso la prima de \$5,000 pagada. El inconveniente que nos presenta este documento es que en el mismo solo aparecen las firmas del Sr. Ángel L. Ramos y la Sra. Paulita Rivera. En el margen inferior aparece la frase en manuscrito, “Recibido en 12/3/14 Iris Benítez”. No obstante, llama nuestra atención que el nombre de la apelada figura en letra de molde, y que este grafismo no corresponde con la firma de la señora Benítez Bueso, según plasmada en los varios contratos que suscribió y que tuvimos la oportunidad de revisar. Finalmente, notamos que, en su escrito de *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*, la señora Benítez Bueso se refiere al documento del 3 de diciembre de 2014 como un “recibo de pago y no un nuevo pacto de opción a compra entre las partes”.

Las cuestiones que hemos identificado constituyen escollos frente a nuestra facultad de adjudicar un caso sumariamente. Según hemos visto, el mecanismo de la sentencia sumaria solo está disponible para la disposición de casos claros, en los cuales este Tribunal de Apelaciones esté convencido de que tiene ante sí la verdad de todos los hechos esenciales. Resulta determinante la norma de que toda duda, por leve que sea, en cuanto a la existencia de una controversia sobre algún hecho material es suficiente para resolver en contra de la parte que solicita que se dicte sentencia sumariamente. En el presente caso, creemos que la *Moción de Sentencia Sumaria Parcial* de los apelantes no logra disipar varias

dudas respecto a la procedencia del reclamo de la devolución de algunas de las cantidades pagadas por la señora Benítez, por lo cual, se hace necesario la celebración de un juicio en su fondo.

En su último señalamiento, los apelantes alegan que erró el TPI por negarse a desestimar sumariamente la reclamación del reembolso por las mejoras realizadas por la apelada sobre la propiedad. Nos proponen considerar dos planteamientos. En primer lugar, afirman que el lenguaje de todos los contratos firmados entre las partes era claro en su prohibición al arrendatario de realizar mejoras a la propiedad sin el consentimiento de los arrendadores, y en su advertencia de que el arrendatario no tendría derecho a compensación por las mejoras que pudiera llevar a cabo. En segundo lugar, cuestionan el razonamiento empleado por el TPI en su dictamen puesto que la *Demanda* no incluyó reclamos de reembolso por reparaciones, sino que hizo referencia únicamente al concepto de mejoras. Por lo tanto, argumentan que el tema de las reparaciones era exógeno a las alegaciones de las partes, y no debió considerarlo el Tribunal en su análisis de la procedencia de la sentencia sumaria.

Indudablemente, en todos los contratos suscritos entre las partes se pactó que las mejoras a la propiedad beneficiarían a los arrendadores. Aunque sucintos y de lenguaje escueto, los contratos regularon las responsabilidades de las partes sobre las obras de mejora y de reparación. Como hemos adelantado, a la arrendataria se le advirtió en múltiples ocasiones que el contrato no le concedía derecho a ser reembolsada por las obras de mejora que decidiera realizar sobre la propiedad. En cuanto a las obras de reparación, los contratos dispusieron que las reparaciones mayores serían responsabilidad de los arrendadores mientras que las reparaciones menores le corresponderían a la arrendataria. Inclusive, en los contratos de 1 de enero de 2010 y de 1 de enero de 2011, se

incluyeron ejemplos de lo que constituirían reparaciones de carácter mayor, entre estas, las reparaciones de la verja, de la toma de agua, la toma de luz y las que se hicieran necesarias por causa de desastres naturales. En este sentido, no encontramos definitivo el argumento esgrimido por la apelada en su escrito de *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*, donde plantea que los varios contratos suscritos por las partes carecían de definiciones expresas de los términos “mejoras”, “reparaciones mayores” y “reparaciones menores”, y que estas alegadas contradicciones le indujeron a error en cuanto a la realización de mejoras que aumentaron el valor de la propiedad. En materia de interpretación contractual, según vimos, el Código Civil permite que el uso o la costumbre del país se tengan en cuenta para interpretar las ambigüedades de los contratos, y para suplir la omisión de cláusulas que de ordinario suelen establecerse. Además, la distribución de obligaciones y derechos entre arrendador y arrendatario que contiene el Código Civil subsiste en ausencia de algún pacto que las anule o las varíe. La propia apelada sugiere en su escrito de *Oposición a la Moción de Sentencia Sumaria* que, ante la ausencia de definiciones expresas en los contratos, debe recurrirse a las disposiciones del Código Civil, y su jurisprudencia interpretativa, para distinguir entre los términos “mejora” y “reparaciones necesarias”.

Ahora bien, el Código Civil también dispone que cuando el texto del contrato parezca contrario a la intención evidente de las partes, deberá prevalecer la intención sobre el texto. Consideradas las actuaciones y conversaciones habidas entre las partes, según surgen de las deposiciones sometidas en apoyo de la solicitud y la oposición a la sentencia sumaria, debemos concluir que subsiste una controversia respecto a la naturaleza de las obras que realizó la apelada. Es decir, no es que exista controversia respecto a lo que en el contrato se considera mejoras o reparaciones, y la

correspondiente distribución de responsabilidades sobre la realización de tales obras. Más bien, la controversia se centra en dos aspectos. En primer lugar, independientemente del nombre con el cual la apelada se haya referido en la *Demanda* a ciertas obras que realizó sobre la propiedad, cabe la duda de que le haya llamado mejoras a obras que en efecto constituían reparaciones. En segundo lugar, permea también la duda sobre si los actos y las manifestaciones realizadas durante el desenvolvimiento de la relación contractual apuntan a una intención diferente de aquella plasmada en el texto del contrato, en cuanto al tratamiento de las obras. Dos ejemplos sirven para ilustrar lo anterior.

De la deposición tomada al Sr. Ángel L. Ramos surge que este trabajó en la obra de reconstrucción de las columnas de un bohío, para la cual el señor Ramos Vázquez proveyó la mano de obra y la señora Benítez Bueso los materiales. En este caso se sustituyeron las columnas de madera por unas de hormigón. Aunque de esta descripción pudiera deducirse que la obra en cuestión constituyó una mejora, durante su deposición el señor Ramos Vázquez reconoció que se trataba de un arreglo que correspondía a los arrendadores pues los postes de madera se habían podrido.³¹

³¹ Véase, *Transcripción de la deposición de Ángel Luis Ramos*, Apéndice de los apelados, págs. 238-240.

P “Okay”. ¿Y quién hizo las columnas?

R Las columnas las hizo un amigo mío.

P ¿Un amigo suyo?

R Sí, entre él y yo, los dos.

P O sea, que usted hizo... “Okay”.

¿Usted realizó entonces trabajos en esas columnas también?

R ¡Sí! En las columnas, en las nueve columnas.

P “Okay”. Don Ángel, ¿y cuánto tiempo le tomó ese trabajo, más o menos?

R Yo diría que las nueve columnas una semana, cinco días.

P “Okay”. ¿Y cuánto pagó usted por los materiales para esas nueve columnas?

R ¿Por los materiales de las columnas? No, no, los materiales de las columnas los... provee ella, ella los puso.

P ¿Ella los puso?

R Sí.

P “Okay”. ¿y esa columna, esa... ese arreglo lo hizo usted entendiendo que el arreglo le tocaba a ustedes?

R ¡Sí! Nos tocaba a nosotros. Ese arreglo nos tocaba a nosotros.

P ¿Y por qué entendía usted que le tocaba a ustedes ese arreglo?

R Porque es de las partes que nos tocaba a nosotros los arreglos. Había unos postes, estaban ya pudriéndose.

Similarmente ocurrió con las obras de construcción del portón de la parte posterior de la residencia. El señor Ramos Vázquez declaró que, a pesar de que esta obra les correspondía a los arrendadores, fue la señora Benítez Bueso quien proveyó el dinero de los materiales.³² En esta instancia, no surge de lo declarado en la deposición si el portón anterior se encontraba en necesidad de reparación.

Finalmente, atendemos el cuestionamiento de si el Tribunal debió abstenerse de considerar el tema de las reparaciones por no haberse hecho referencia en la *Demanda* a este concepto. En este extremo, coincidimos con el TPI en que la Regla 42.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.4, obliga a los tribunales a conceder el remedio a que tenga derecho la parte a cuyo favor se dicta la sentencia, aun cuando esta no haya solicitado tal remedio en sus alegaciones. De igual forma, la Regla 71 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap., V, R. 71, sostiene que los defectos en la denominación del pleito o en la súplica del remedio, no serán óbice para que el tribunal conceda el remedio que proceda de acuerdo con las alegaciones y la prueba. Ello se debe a que los foros judiciales debemos hacer lo que esté a nuestro alcance para que los casos se resuelvan en sus méritos. *Miramar Marine, Inc. et al. v. Citi Walk*

³² Véase, *Transcripción de la deposición de Ángel Luis Ramos*, Apéndice de los apelados, págs. 234-236:

P ¿Qué realizó en este portón?

R Yo hice el portón de la parte de atrás.

P “Okay”. ¿Y doña Iris le pagó por ese trabajo?

R Doña Iris, este... me dio, si no me equivoqué, los chavos de los materiales del portón.

P O sea, ¿que usted sí llegó a comprar materiales para...?

R Con lo... el dinero que ella me dio yo compré los materiales.

P “Okay”. Y us...

R Lo que pasa que ese portón nos pertenece a nosotros en los arreglos de la propiedad de nosotros, así está estipulado en el contrato, ¿lo ve? Las mejoras de ella son... los... los arreglos de ella son los pequeños. Esas mejoras que se hace del portón eso nos toca a nosotros.

P ¿Y por qué entonces doña Iris le pagó si le toca a ustedes?

R Porque ella me dijo que me daba el dinero pa' que yo, pa' que yo comprara los materiales.

P ¿Aunque no era su responsabilidad, según el contrato, según su interpretación del contrato, no era responsabilidad de doña Iris?

R No.

P Era responsabilidad de ustedes.

R De... mío. ¡Seguro que sí!

Development Corp. et al., 198 DPR 684, 698-699 (2017). No es el caso, como interpretan los apelantes, que el TPI haya expandido el alcance de las alegaciones de la señora Benítez Bueso en su *Demanda*. De lo que se trata es que la apelada alega que realizó unas obras de construcción sobre las cuales ahora reclama un reembolso. Estas obras, aun cuando la apelada se refiere a ellas como “mejoras”, bien podrían constituir “reparaciones” según el Código Civil y la jurisprudencia han definido el término. Inclusive, aun asumiendo que algunas obras en particular constituyeron efectivamente mejoras, subsistiría la duda sobre si el comportamiento de las partes logra revelar la intención de que tales obras fueran responsabilidad de los arrendadores. En cualquier caso, la ley ordena que estas dudas operen a favor de quien se opone a que se dicte sentencia sumariamente.

Aunque nuestra revisión del presente recurso nos lleva al mismo resultado que el TPI, debemos reconocer que, en el análisis *de novo* de la moción de sentencia sumaria que ordena la ley, hemos hallado controvertidos algunos hechos que el foro primario estimó incontrovertidos en su *Sentencia Parcial Enmendada*. Entonces, aunque estamos conscientes de que, de ordinario, la revisión se da contra la sentencia y no contra sus fundamentos,³³ las reglas particulares que gobiernan el mecanismo procesal de la sentencia sumaria nos exigen que consignemos tanto los hechos que estimamos incontrovertidos, como aquellos sobre los que no existe una controversia real sustancial. Respecto a estos últimos, coincidimos con la enumeración provista por el Tribunal de Primera Instancia en su *Sentencia Parcial Enmendada*, con excepción de lo consignado en los incisos 18, 20, 21 y 25. Por consiguiente, encontramos que existe controversia en relación con el documento

³³ *Romany v. El Mundo, Inc.*, 89 DPR 604, 617 (1963).

del 3 de diciembre de 2014. Específicamente, existe controversia respecto a si efectivamente el documento representa un contrato de opción de compra suscrito por todas las partes, y sobre si los \$5,000 pagados en esta fecha corresponden a la prima cobrada por el derecho de opción, o si constituyen un adelanto del precio de compraventa. Además, existe controversia sobre el propósito de los cheques por \$1,500 y \$2,500, pagados por la señora Benítez Bueso los días 5 y 21 de abril de 2015, respectivamente. En su día, el Tribunal deberá recibir prueba y dilucidar si estas cantidades se entregaron por concepto de primas para una opción de compra, o si fueron adelantos al precio de compraventa. En cuanto a la determinación de hechos no controvertidos número 25, solo aclaramos que la carta del 8 de febrero de 2017 comunica que el contrato de arrendamiento entonces vigente no sería renovado una vez venciera el 30 de abril de 2017. Por tanto, hacemos formar parte de los hechos que encontramos incontrovertidos, por referencia, las restantes determinaciones enumeradas por el foro primario en su *Sentencia Parcial Enmendada*.

IV.

Por los fundamentos aquí expuestos, se confirma la Sentencia Parcial apelada.

NOTIFÍQUESE.

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