

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IV

**CROCS PUERTO RICO, INC.**

Demandante-Apelante

v.

**CHERIF ROBERT MEDAWAR**

Demandado-Apelado

KLAN202200661

**APELACION**

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

Civil Núm.:

**SJ2019CV01046**

**CHERIF ROBERT MEDAWAR**

Demandante de tercero

v.

**CROCS RETAIL, INC. t/c/c/  
CROCS RETAIL, LLC.**

Tercero Demandado

Sobre:

Sentencia  
Declaratoria; Pago  
de lo Indebido

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Jueza Barresi Ramos y la Jueza Rivera Pérez.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente.

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de enero de 2023.

Comparecen ante nos Crocs Puerto Rico, Inc. (Crocs PR) y Crocs Retail, Inc. (Crocs Retail) (conjuntamente, parte apelante) y nos solicitan que revoquemos la *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI), el 20 de julio de 2022. Mediante dicha determinación, el TPI declaró *Ha Lugar* la *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* presentada por Cherif Robert Medawar (Medawar o parte apelada) y, consecuentemente, desestimó con perjuicio la *Demanda* presentada por Crocs PR y Crocs Retail.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, confirmamos la *Sentencia Parcial* apelada.

**I.**

Según surge del expediente, el 1 de julio de 2010, Medawar y Crocs PR suscribieron un contrato de arrendamiento sobre los primeros dos (2) niveles de un edificio propiedad de Medawar, ubicado en la Calle del Cristo en el Viejo San Juan.<sup>1</sup> En el mencionado contrato se establecía que el arrendamiento se extendería por un periodo inicial de 10 años, venciendo al 30 de julio de 2020. El canon de arrendamiento pactado entre las partes fue por \$240,000.00 por el primer año del contrato, a dividirse en 12 pagos de \$20,000.00 al mes, el cual tendría un aumento de 3% anual luego del primer año. Durante la vigencia del contrato, el 20 de septiembre de 2017, el Huracán María azotó a Puerto Rico y causó daños al local arrendado por Crocs PR. También dejó al Viejo San Juan con un servicio de energía eléctrica intermitente.

Ante este escenario, el 9 de noviembre de 2017, Crocs PR informó a Medawar, mediante comunicación escrita, su intención de terminar el contrato de arrendamiento, a tenor con la cláusula 15(c). Al día siguiente, Medawar avisó a Crocs PR su rechazo a la cancelación del convenio y le informó que, si deseaba terminarlo, debía pagar la totalidad de los cánones de arrendamiento durante su vigencia.

Ante la negativa de Medawar de dar por terminado el contrato, el 1 de febrero de 2019, Crocs PR presentó una *Demanda* en su contra sobre sentencia declaratoria y pago de lo indebido. En síntesis, alegó que, tras el paso del Huracán María, el área arrendado sufrió graves daños que impidieron el uso y disfrute de la propiedad. Además, adujo que las filtraciones agravadas por las constantes lluvias crearon un problema de humedad en el área. Ante ello, Crocs PR argumentó que decidió culminar con el acuerdo de

---

<sup>1</sup> Véase, Single Tenant Building Lease. Apéndice del recurso, págs. 105-131.

arrendamiento, mediante notificación escrita a Medawar, amparándose en su sec. 15 (c). Arguyó que la reparación y restauración del área arrendada no se lograría en los 130 días siguientes al embate del fenómeno atmosférico, lo cual entendía era motivo suficiente para terminar la relación contractual entre las partes. De otro lado, mencionó que, debido a un error interno, y por inadvertencia, durante el periodo de diciembre de 2017 a noviembre de 2018, pagó a Medawar los cánones de arrendamiento, a pesar de haber enviado la notificación de terminación del contrato. Por lo tanto, solicitó al TPI que ordenara a Medawar devolverle dichos cánones.

El 5 de abril de 2019, Medawar presentó su *Contestación a Demanda y Reconvención*.<sup>2</sup> En su escrito, expuso que el contrato de arrendamiento no fue cancelado conforme a derecho, por lo que continuó operando con plena eficacia. Esto, debido a que Crocs PR incumplió con notificar por escrito sobre los daños sufridos en el área arrendada en 20 días laborables antes de someter su notificación de terminación del contrato, conforme requieren las secs. 15(a) y 15 (c). A su vez, alegó que, entre el periodo del envío de la carta, hasta noviembre de 2018, las partes estuvieron involucradas en un proceso de renegociación prospectivo de los cánones de arrendamiento del área.

Asimismo, en su *Reconvención*, Medawar sostuvo que, previo al 11 de marzo de 2019, fecha en que Crocs PR entregó el local arrendado, este último mantuvo y retuvo su posesión. Detalló que, a esa fecha, Crocs PR le adeudaba \$153,298.07. Añadió que esta era responsable por todos los cánones de renta y otros cargos hasta la expiración del contrato y que, a tenor con el art. 25(g) del mencionado convenio, Crocs PR era responsable de todos los gastos

---

<sup>2</sup> Apéndice del recurso, págs 843-854.

incurridos en el cobro de la deuda y la tramitación del pleito. Por lo anterior, Medawar solicitó al TPI que le ordenara a Crocs PR pagar las sumas adeudadas por concepto de los cánones de arrendamiento vencidos; el pago de \$369,444.75, más la renta adicional por concepto de impuestos de propiedad inmueble y seguros.

El 8 de abril de 2019, Medawar incoó una *Demanda Contra Tercero* contra Crocs Retail. En su escrito, arguyó que, en o alrededor del 1 de julio de 2010, Crocs Retail suscribió un documento mediante el cual le garantizaba el cumplimiento por parte de Crocs PR de los términos y condiciones del contrato de arrendamiento concernido. Subrayó que, al igual que el contrato, dicha garantía tenía un término de vigencia de 10 años. Indicó que, para el 14 de febrero de 2019, se vio en la obligación de presentar una demanda por desahucio por falta de pago y cobro de dinero contra Crocs PR en el caso *Cherif Robert Medawar v. Crocs Puerto Rico, Inc.*, Civil Núm. SJ2019CV01486. Por lo tanto, requirió al TPI que ordenara a Crocs PR y Crocs Retail sufragar las cantidades solicitadas.

Luego de varios incidentes procesales, el 22 de febrero de 2022, Crocs PR y Crocs Retail presentaron una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*. Argumentaron que la Reconvención debía desestimarse por razón de que el testimonio de Medawar surgían admisiones y hechos incontrovertidos que demostraban que los daños ocasionados por el Huracán María no podían ser reparados en tan corto periodo, máxime cuando el arrendador nada hizo para reparar, restaurar y reconstruir el edificio. Afirmaron que ejercieron válidamente su derecho a terminar el contrato de arrendamiento, conforme establecido en la sec. 15 (c). A su vez, solicitó nuevamente

el reembolso de los cánones de arrendamiento pagados en exceso a Medawar debido a su alegada inadvertencia.<sup>3</sup>

Por su parte, Medawar presentó una *Moción de Sentencia Sumaria Parcial*, a través de la cual reafirmó su postura en cuanto a la ausencia de controversia sobre el incumplimiento contractual por parte de Crocs PR y Crocs Retail. Por lo cual, solicitó se dictara sentencia sumariamente a su favor.<sup>4</sup> El 22 de abril de 2022, Crocs PR y Crocs Retail se opuso a dicha moción y arguyó que actuó correctamente al invocar la cláusula 15 (c) del contrato para darlo por terminado. Además, sostuvo que Medawar tenía pleno conocimiento sobre los daños existentes en el predio arrendado, y que, por lo tanto, la notificación que le remitió fue oportuna y suficiente.

Medawar se opuso a la *solicitud de sentencia sumaria* de Crocs PR y Crocs Retail y recalcó que el contrato atañido nunca se canceló adecuadamente. Además, manifestó que Crocs PR y Crocs Retail llevó a cabo actos de dominio sobre la propiedad arrendada y efectuó los pagos de los cánones, lo cual demostró que el acuerdo seguía vigente. Medawar sostuvo que la reparación de los daños causados por el Huracán María a la propiedad arrendada podía realizarse dentro o antes de 130 días. Por lo anterior, solicitó que se declarara *No Ha Lugar* la moción de sentencia sumaria presentada por Crocs PR y Crocs Retail.

Finalmente, el 20 de julio de 2022, el TPI emitió la *Sentencia Parcial* aquí impugnada, mediante la cual declaró *Ha Lugar* la solicitud de sentencia sumaria presentada por Medawar y desestimó

---

<sup>3</sup> Junto a su moción, anejó múltiples documentos entre los cuales se encuentran: el contrato de arrendamiento, así como deposiciones tomadas al Ingeniero Roberto López Esquera, Medawar, Suzette Rodríguez Martínez y César Crescioni Meléndez, entre otros.

<sup>4</sup> Junto a su moción, anejó múltiples documentos entre los cuales se encuentran: deposiciones tomadas a Robert O'Malley, director de operaciones de las tiendas Crocs, Medawar.

con perjuicio la *Demanda* presentada por Crocs PR. En su determinación, el TPI concluyó que:

De un análisis de la prueba presentada, y de las disposiciones del Contrato de Arrendamiento, no nos cabe duda de que Crocs incumplió con las disposiciones del acuerdo. La notificación enviada el 9 de noviembre de 2017 por parte de Crocs a Medawar, no cumplió con los requisitos que establecía la sec. 15 del Contrato de Arrendamiento. De acuerdo con los términos de la sec. 15 del Contrato, una vez ocurre el evento atmosférico, Crocs debía informarle por escrito a Medawar sobre los daños que sufrió la propiedad; esto no ocurrió. Asimismo, el Contrato de Arrendamiento establece que, si se determina que los daños no se pueden reparar dentro de 130 días, cualquiera de las partes podrá dar por terminado el arrendamiento mediante una segunda notificación por escrito. Esta segunda notificación se debe hacer dentro de 20 días laborables contados a partir desde que se notificaron los daños. Esta segunda notificación tampoco ocurrió.

A tono con lo anterior, el foro primario esgrimió que Crocs PR y Crocs Retail debió cumplir con otros requisitos adicionales antes de dar por terminado el contrato. Asimismo, el TPI determinó que Crocs PR y Crocs Retail nunca informó por escrito sobre los daños. Ni tampoco entregó la correspondiente notificación una vez transcurrieran los 20 días laborables luego de la primera notificación. Por ello, ultimó que la carta del 9 de noviembre de 2017 no tuvo el efecto de dar por terminado el acuerdo, y, como consecuencia, los pagos de los cánones no fueron hechos por error o inadvertencia. El tribunal indicó que solo le restaba dirimir los planteamientos esbozados en la *Reconvención* y en la demanda Contra Tercero.

Inconforme con la anterior determinación, el 18 de agosto de 2022, Crocs PR y Crocs Retail compareció ante esta Curia mediante recurso de *Apelación Civil*, en el cual incluyó el siguiente señalamiento de error:

ERRÓ EL TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL INTERPRETAR QUE LA SECCIÓN 15(c) DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EXIGE UNA PRIMERA NOTIFICACIÓN SOBRE LOS DAÑOS SUFRIDOS POR EL LOCAL ARRENDADO PREVIO A NOTIFICAR LA TERMINACIÓN DEL CONTRATO Y —A

CONSECUENCIA DE ELLO—CONCLUIR QUE CROCS P.R. NO TERMINÓ SU RELACIÓN CONTRACTUAL CON MEDAWAR, EL 9 DE NOVIEMBRE DE 2017, POR NOTIFICARLE SU INTENCIÓN DE DAR POR TERMINADO EL CONTRATO BAJO DICHA SECCIÓN EN UNA SOLA OCASIÓN.

El 16 de septiembre de 2022, Medawar compareció ante nos y presentó su *Alegato del Apelado*. Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

## II.

### A. Sentencia Sumaria

La Regla 36 de Procedimiento Civil dispone el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32 LPRA, Ap. V, R. 36. El propósito principal de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que puede prescindirse del juicio plenario. *González Santiago v. Baxter Healthcare*, 202 DPR 281, 290 (2019); *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213-214 (2010). Los tribunales pueden dictar sentencia sumaria respecto a una parte de una reclamación o sobre la totalidad de esta. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1; *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra. La sentencia sumaria procederá si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede hacerlo.

El promovente debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 LPRA

Ap. V, R. 36.1. La controversia sobre los hechos esenciales que genera el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. Es decir, tiene que ser de naturaleza tal que permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 213-214, seguido en *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra, pág. 110.

Por su parte, le corresponde a la parte promovida refutar dicha moción a través de declaraciones juradas u otra documentación que apoye su posición. Esto es, la parte que se opone debe proveer evidencia sustancial de los hechos materiales que están en disputa. El hecho de no oponerse a la solicitud de sentencia sumaria no implica necesariamente que ésta proceda si existe una controversia legítima sobre un hecho material. Sin embargo, el demandante no puede descansar en las aseveraciones generales de su demanda, “sino que, a tenor con la Regla 36.5, estará obligada a ‘demostrar que [tiene] prueba para sustanciar sus alegaciones’”. La Regla 36.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.5, dispone que, de no producirse por parte del opositor una exposición de hechos materiales bajo juramento, deberá dictarse sentencia sumaria en su contra. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 215-216. (Citas omitidas.)

Por su parte, la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.36.4, establece que, si no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la moción de sentencia sumaria, y, por tanto, es necesario celebrar juicio, será obligatorio que el Tribunal en su dictamen determine los hechos esenciales sobre los cuales no haya controversia sustancial y aquellos que sí se encuentran genuinamente en controversia.

Cónsono con lo anterior, nuestro estado de derecho le impone y exige al TPI, exponer los hechos materiales y esenciales que están



en controversia, así como los que no lo están, independientemente de cómo resuelvan una solicitud de sentencia sumaria. *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra, pág. 117. Al evaluar la solicitud de sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913-914 (1994).

Por último, en *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra, el Tribunal Supremo estableció el estándar de revisión que debe utilizar este foro apelativo intermedio al revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. Conforme a ello, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea sólo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde únicamente al foro de primera instancia en el ejercicio de su sana discreción. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 334 (2004). Finalmente, debemos revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho a la controversia. *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra, pág. 119.

### **B. Interpretación de los Contratos**

Conforme al Art. 1042 del Código Civil de Puerto Rico de 1930,<sup>5</sup> 31 LPRA sec. 2992, “[l]as obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitas o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia”. Nuestro derecho de obligaciones preceptúa el principio de la libertad en la contratación. Conforme a este, las partes contratantes podrán establecer los pactos, cláusulas y condiciones que estimen convenientes, siempre que estos no sean contrarias a las leyes, la moral y al orden público. Art. 1207 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3272. Para que exista una relación contractual es necesario: (1) el consentimiento de los contratantes; (2) objeto cierto que sea materia del contrato, y (3) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3391. Una vez perfeccionado el contrato por la concurrencia de los factores mencionados, 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. Art. 1210 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3375.

El incumplimiento contractual es definido como “el quebrantamiento de un deber que surge de un contrato expreso o implícito”. De esta acción producir daños a una de las partes contratantes, surge una causa de acción. *Sociedad Legal de Gananciales v. Vélez & Asoc.*, 145 DPR 508, 521 (1998). El Art. 1054 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3018, dispone que “[q]uedan sujetos a indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia, morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren a tenor de aquellas”. Si el incumplimiento de lo pactado es imputable

---

<sup>5</sup> Vigente a la fecha de la causa de acción ante nuestra consideración.

a una de las partes, por esta haber obrado voluntariamente y con pleno conocimiento de su quebrantamiento, tal conducta constituye dolo contractual. Véase, *Ramos v. Orientalist Rattan Furnt., Inc.*, 130 DPR 712 (1992). Consecuentemente, “[e]n caso de dolo responderá el deudor de todos los daños que conocidamente se derivan de la falta de cumplimiento de la obligación”. Art. 1060 del Código Civil de 1930, 31 LPRÁ sec. 3024.

Ahora bien, sobre la interpretación de los contratos, el Art. 1233 del Código Civil de 1930, 31 LPRÁ sec. 3471, expone que, “[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”. Por otro lado, “[s]i las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esa sobre aquellas”. No obstante, el Art. 1234 del Código Civil de 1930, 31 LPRÁ sec. 3472, aclara que se podrá juzgar la voluntad de los contratantes por sus actos anteriores, coetáneos y posteriores a la perfección del contrato. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha reconocido la utilidad de tales criterios para interpretar los contratos. Véase, *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713 (2001). Sin embargo, a la hora de interpretar un contrato, es preciso presuponer lealtad, corrección y buena fe en su redacción, e interpretarlo de modo tal que lleve a sus resultados conformes a la relación contractual, conforme también a las normas éticas. *Íd.* a la pág. 727. En otras palabras, no se puede tergiversar la interpretación de los contratos para llegar a resultados absurdos o injustos. *Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc.*, 121 DPR 503 (1988). En lo pertinente, el Art. 1236 del Código Civil de 1930, 31 LPRÁ sec. 3474, explica que, “[s]i alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto”. Lo anterior nos recalca que, si bien hay que considerar la intención de las partes para interpretar los contratos,

esta tiene que ser cónsona con el principio de la buena fe y no puede conllevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos.

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). Por último, debemos señalar que 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. U.C.P.R.*, 143 DPR 610, 627 (1997).

### **C. Pago de lo indebido**

La doctrina de pago de lo indebido está recogida en el Art. 1795 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 5121, el cual establece que, “[c]uando se recibe alguna cosa que no había derecho a cobrar, y que por error ha sido indebidamente entregada, surge la obligación de restituirla”. *E.L.A. v. Crespo Torres*, 180 DPR 776, 793-794 (2011). El Tribunal Supremo estableció que para que se configure la doctrina del cobro de lo indebido se requiere la concurrencia de tres (3) requisitos: (1) que se produzca un pago con la intención de extinguir una obligación; (2) que el pago realizado no tenga una justa causa, es decir, que no exista obligación jurídica entre el que paga y el que cobra, o si la obligación existe, que sea por una cuantía menor a la pagada, y (3) que el pago haya sido hecho por error y no por mera liberalidad o por cualquier otro concepto. *Íd.* a la pág. 794; *Sepúlveda v. Depto. de Salud*, 145 DPR 560, 566 (1998).

### **III.**

La controversia ante nuestra consideración se circunscribe en la interpretación al contrato de arrendamiento suscrito entre Crocs PR y Crocs Retail y Medawar, en específico, sobre las cláusulas 15 (a) y 15 (c) del convenio. En su recurso, la parte apelante

esencialmente argumenta que erró el TPI al interpretar las cláusulas del acuerdo concernido y disponer que este incumplió con el requisito de notificación establecido por la sec. 15 (c) del aludido acuerdo para darlo por terminado adecuadamente. Esboza que (1) ejerció correctamente su derecho a cancelar el contrato; (2) que la parte apelada no le puede exigir el cumplimiento específico del requisito de notificación previa de los daños al local, por ser una contraria a la moral; que tenía derecho a resolver el convenio al amparo del art. 1077 del Código Civil de 1930 y que la parte apelada tenía que restituirle los pagos que recibió indebidamente luego de que se diera por terminado el contrato.

Por su parte, la parte apelada sostiene que el TPI no erró en su interpretación del contrato en cuestión. Arguye que dicha interpretación fue cónsona con el texto del acuerdo, en armonía con las demás disposiciones y acorde con los principios contractuales de nuestro ordenamiento jurídico. Detalla que la interpretación fue confirmada por los actos de la parte apelante posteriores al periodo relevante.

Además, la parte apelada esgrime que la parte apelante no levantó argumentos fácticos que demuestren que pagó indebidamente y tampoco que cumplió con los elementos que le daban derecho a ejercer la opción condicional de terminación del contrato. Subraya que la parte apelante tenía la responsabilidad de notificarle sobre los daños para que dicha responsabilidad se materialice. Añade que la notificación recibida hizo referencia exclusiva a la sección 15(c) del contrato, por lo que no podía invocar la sección 12(b) *a posteriori*. Por último, la parte apelada aduce que la evidencia en récord demuestra que cumplió con su obligación de hacer las reparaciones necesarias al exterior del edificio, de tal modo que para noviembre de 2017 estas fueron completadas.

Así las cosas, evaluamos la letra específica de las mencionadas disposiciones contractuales en controversia. En cuanto a posibles daños o destrucción del edificio, la cláusula 15 (a) disponía lo siguiente:

(a) General. If the Building are damaged or destroyed by reason of fire or any other cause, Tenant will immediately notify Landlord, and Landlord will (to the extent and when insurance proceeds are received) reasonably promptly repair or rebuild the Building at Landlord's expense, so as to make the Building at least equal in value to that existing immediately prior to the occurrence and as nearly similar to it in character as is practicable and reasonable. Landlord will apply the net proceeds of any fire or other casualty insurance paid to Landlord, after deduction of any cost of collection, including reasonable attorneys' fees, for repairing or rebuilding as the same progresses. Upon the completion of rebuilding, the balance of the proceeds of Landlord's insurance will be paid to Landlord. Landlord will begin the repairs or rebuilding and will prosecute the repairs or rebuilding to completion with reasonable diligence, subject, however, to strikes, lockouts, acts of God, embargoes, governmental restrictions and other causes beyond Landlord's reasonable control. Tenant shall thereafter repair and restore the interior of the Premises and all of the fixtures, equipment, electrical, plumbing, heating, ventilating, air conditioning and other systems and items which Tenant is responsible to maintain, repair and replace pursuant to Section 12 (a) hereof, within 180 days after the date Landlord completes the foregoing work, subject to Force Majeure, as closely as possible to the condition as existed prior to the casualty.

Dicho de otro modo, la anterior cláusula dispone que, en la eventualidad del edificio sufrir daños o destruirse, el inquilino notificará inmediatamente al arrendador, y el arrendador procederá a repararlo dentro de un tiempo razonable para devolverlo a su estado original previo a los daños, o a un estado similar al original. A su vez, se estipuló una opción de dar por terminado el contrato de arrendamiento, en su sec. 15 (c), del área arrendada sufrir daños o destrucción, y dichos daños o destrucción no pudieran ser razonablemente reparados en 130 días. Esto, previo a que el inquilino le sometiera al arrendador una notificación escrita de los daños. En lo pertinente, la mencionada cláusula contractual reza como sigue:

(c) Option to Terminate. Notwithstanding anything in this Lease to the contrary, in the event the Premises are damaged or destroyed to the extent that such damage or destruction cannot reasonably be repaired within one hundred and thirty (130) days following the date of such damage or destruction, then either party shall have the right to terminate the Lease by written notice to the other party, and all insurance proceeds resulting from such damage or destruction shall be the property of Landlord excluding all proceeds allocable to Tenant's inventory, trade fixtures and temporary relocation expenses. In the event the Premises are partially or totally destroyed during the last twenty-four (24) months of this Lease (unless Tenant shall have already exercised its right to extend the Term of the Lease, in which event Landlord shall not be entitled to exercise the termination right set forth below), or during the last twenty-four (24) months of any permitted extension thereof, either party shall [sic] have the option, as an alternative [sic] to the above provisions of this Section 15, to elect to terminate this Lease and all of the insurance proceeds resulting therefrom shall be paid to Landlord (excluding all proceeds allocable to Tenant's inventory, trade fixtures and temporary relocation expenses). Either party may exercise this option by giving written notice on or before the twentieth (20<sup>th</sup>) business day after Landlord receives written notice of such damage or destruction from Tenant.

Por su parte, en la *Sentencia Parcial* impugnada, el TPI determinó acertadamente que resultaba inmaterial si los daños al local arrendado por la parte apelante podían o no ser reparados en 130 días o menos, pues esta debía cumplir con notificar los daños a la parte apelada previo a dar por terminado el contrato. Por ende, la carta del 9 de noviembre de 2017 no tuvo el efecto de dar por culminado el acuerdo entre las partes. Así, los pagos efectuados a la parte apelada, a partir de la fecha de la mencionada carta, no fueron realizados por error o inadvertencia. Conforme a nuestro criterio, el TPI actuó acertadamente al concluir de dicha manera. Cabe resaltar que, de una lectura del expediente ante nuestra consideración, denotamos que la parte apelante no expone en su escrito hechos demostrativos que, en efecto, nos pongan en posición de concluir que este pagó indebidamente los cánones de arrendamiento reclamados en su *Demanda*.

De la prueba tampoco surge que la parte apelante haya cumplido a cabalidad con los requisitos establecidos en el contrato de arrendamiento para darlo por terminado. En su argumentación, solo alude a la cláusula 15 (c) del contrato, y no menciona la última parte de dicha cláusula donde se establece la necesidad de la previa notificación de daños. La parte apelante también obvia las previas cláusulas del contrato, como la 15 (a), la cual requiere la notificación y descripción de los daños a la propiedad por parte del inquilino al arrendador tan pronto se entere de los mismos, para que el arrendador tome las medidas necesarias para repararlos. Por tanto, entendemos que la parte apelante hizo una interpretación errada del contrato de arrendamiento cuando, al intentar justificar su intención de darlo por terminado.

En suma, tras un análisis ponderado del expediente, es incuestionable que la parte apelada anejó a la solicitud de sentencia sumaria suficiente evidencia documental para probar sus alegaciones. Esta estableció su derecho con claridad y demostró que no existían hechos materiales controvertidos que imposibilitaran que el TPI concluyera que la parte apelante incumplió con las disposiciones aplicables del acuerdo de arrendamiento concernido. Así, no incidió, ni abusó de su discreción el TPI al conceder el remedio sumario parcial solicitado por la parte apelada, por lo que, procede la confirmación de su dictamen.

#### IV.

Por los fundamentos previamente expuestos confirmamos la *Sentencia Parcial* impugnada.

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

La juez Barresi Ramos disiente sin opinión escrita.

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