

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI

MIGUEL ÁNGEL
SANTIAGO OCASIO Y
MARISELLE DE JESÚS
ÁLVAREZ

Demandantes

v.

MAPFRE PRAICO
INSURANCE COMPANY,
RALPH'S FOOD
WAREHOUSE, INC.,
RALPH'S RÍO GRANDE;
MULTINATIONAL
INSURANCE COMPANY;
OSP CONSORTIUM, LLC;
ASEGURADORA A,
ASEGURADORA B, JUANA
DOE Y JUAN DOE

Recurrida

v.

OSP CONSORTIUM, LLC.

Peticionaria

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de Fajardo

Caso Núm.:
FA2021CV01047

KLCE202300012

Sobre:
Daños y Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, el Juez Adames Soto y la Jueza Martínez Cordero.

Martínez Cordero, jueza ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de febrero de 2023.

Comparece ante este Tribunal intermedio OSP Consortium, LLC (en adelante, OSP y/o peticionaria) a través de un recurso de *Certiorari* instado el 9 de enero de 2023 y nos solicita que se revoque la Resolución recurrida¹ del Tribunal de Primera Instancia (en

¹ Emitida el 16 de noviembre de 2022 y notificada el 17 de diciembre de 2022. Apéndice a las págs. 3-5. Dicha Resolución fue enmendada por una Resolución en Reconsideración emitida el 5 de diciembre de 2022 y notificada el 6 de diciembre de 2022. Apéndice a las págs. 1-2.

Número Identificador

SEN2023_____

adelante, el TPI) y de declare Con Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, y revisados los autos ante el TPI², se expide el auto de *Certiorari*, se modifica la Resolución recurrida y así modificada, se confirma.

I.

El 20 de diciembre de 2021, el señor Miguel A. Santiago Ocasio (en adelante señor Santiago Ocasio y/o el demandante) presentó una demanda en daños y perjuicios en la cual acumuló como partes demandadas a Mapfre Praico Insurance Company (en adelante, Mapfre y/o recurrida) y a Ralph's Food Warehouse (en adelante, Ralph's y/o recurrido) en conjunto, recurridos.³ En la demanda incoada, el señor Santiago Ocasio reclamó daños y perjuicios, costas y honorarios de abogado a Mapfre y Ralph's por un incidente que alegadamente sufrió el 24 de diciembre de 2020 en el local Ralph's.⁴ Alegó que Mapfre y Ralph's no cumplieron con su obligación de mantener el local en condiciones aceptables y seguras. Alegó, además, que el lugar estaba falto de mantenimiento adecuado, se encontraba mojado y era peligroso.⁵

Tras varios trámites procesales, el 23 de mayo de 2022, Mapfre y Ralph's demandaron contra tercero a OSP.⁶ Alegaron que, conforme al contrato suscrito entre Ralph's y OSP, este último, como dueño del edificio donde alegadamente ocurrió el alegado incidente, venía obligado a responder por el mantenimiento de este.⁷

² Este Tribunal evaluó en lo pertinente, el expediente del caso de autos ante el TPI, a través del Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC), con especial énfasis a las alegaciones originales de las partes, la solicitud de sentencia sumaria y su oposición. Apéndice a las págs. 15-26. Apéndice a las págs. 94-103.

³ Apéndice a las págs. 6-7.

⁴ *Id.*

⁵ *Id.*

⁶ Apéndice a las págs. 8-10.

⁷ *Id.*

El 1 de septiembre de 2022, OSP presentó una Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial⁸. En la misma rogó al TPI que dictara sentencia sumaria a su favor y como consecuencia, desestimara con perjuicio la causa de acción en su contra por ser improcedente.⁹ Acotó que, procedía determinar como probadas sus propuestas determinaciones de hechos, según incluidas en la solicitud, y que procedía conceder el remedio solicitado. Sostuvo que, la solicitud de sentencia sumaria incoada solo se trataba de una cuestión de aplicación de estricto derecho sustantivo.¹⁰ OSP alegó, en síntesis, que, conforme a las propuestas determinaciones de hechos y los documentos presentados en apoyo a las mismas, quedaría demostrado que de prosperar la demanda incoada por el señor Santiago Ocasio, éstos no quedarían sujetos a responder. OSP arguyó que, según lo alegadamente expresado por Mapfre, en uno de los documentos utilizados en apoyo a la solicitud de sentencia sumaria presentada, el origen de la filtración no fue el techo del local, sino uno de los tragaluces que forman parte de este.¹¹ Acotó que, conforme al contrato de arrendamiento, era Ralph's, y no OSP, quien se obligó a reparar cualquier problema de filtración relacionado con los tragaluces que forman parte del local arrendado.¹²

En la Solicitud de Sentencia Sumaria, OSP propuso catorce (14) determinaciones de hechos para que el TPI las determinara como no controvertidas, las cuales se detallan a continuación:

1. El 11 de febrero de 2009, Rio Grande Investments, LLC. y la empresa Ralph's Food Warehouse, suscribieron un contrato de arrendamiento.

2. En la sección 2.2, las partes pactaron que Rio Grande Investments, LLC. arrendaría a la empresa Ralph's Food Warehouse, un local comercial de unos setenta y dos mil quinientos cincuenta

⁸ Apéndice a las págs. 15-26.

⁹ *Id.*

¹⁰ *Id.*

¹¹ *Id.*

¹² *Id.*

(72,550) pies cuadrados en el centro comercial Rio Grande Town Center¹³:

2.2 PREMISES. (Section 3) That portion of the Shopping Center outlined in red and/or crosshatched on Exhibit A, attached hereto, and made a part hereof, with the following approximate area:

Space Number:

Approximate Premises Area: Seventy-Two Thousand, Five Hundred Fifty (72,550) Square Feet

Note: The scale of the drawing, all figures and all tenant names on Exhibit A are tentative and subject to changes as may be directed by Landlord and/or governmental authorities without notice.

3. En la sección 2.3, las partes acordaron que el arrendamiento tendría una vigencia inicial de veinte (20) años y que sería renovable durante seis (6) lapsos adicionales de cinco (5) años cada uno¹⁴:

2.3 LEASE TERM, COMMENCEMENT DATE & POSSESSION DATE. (Section 4 & 5). The initial term of this Lease (the "Initial Term") is twenty (20) years, which Initial Term starts on the following date:

A. PREMISES. The "Commencement Date" shall be the earlier of (i) One hundred eighty (180) days after Landlord notifies Tenant in writing that Landlord has completed all of Landlord's work in accordance with Exhibit B hereof has been substantially completed (that date hereinafter referred to as the "Possession Date"), or (ii) the date Tenant opens for business. Except for work to be performed by Landlord as set forth in Exhibit B Tenant accepts the Premises in its "as is" condition. When Tenant opens for business Landlord must have completed all common areas including but not limited to parking, electrical sub-stations, utilities, corridors, and canopies connecting buildings then constructed with the Premises. Landlord will also have a valid use permit for the shopping center.

B. RENEWAL OPTIONS: Tenant shall have Six (6) renewal options(s), each for a period of Five (5) years, which such renewal option(s) may be exercised in accordance with the provisions contained in Section 37 hereof (the Initial Term and any exercised renewal options shall collectively be referred to herein as the "Term").

4. En la sección 11.1, el arrendador se obligó a mantener y preservar en buen estado el techo del local durante los primeros quince (15) años de vigencia del contrato, pero no quedaría obligado a hacerlo posterior a ese lapso¹⁵:

¹³ *Id.*, pág. 1, §2.2.

¹⁴ *Id.*, pág. 1, §2.3.

¹⁵ *Id.*, págs. 8-9, §11.1.

11.1 LANDLORD MAINTENANCE. Landlord agrees to keep and maintain in good order and repair the roof of the Premises for the first 15 years but shall have no obligation to repair or replace the same thereafter. Landlord shall in addition maintain the exterior walls of the Premises but not its doors, windows, loading docks, sidewalks, and roof drains the maintenance, repair, and replacement of which shall be the responsibility of Tenant. Landlord shall in addition make any necessary structural repairs of the Premises. Landlord shall not be responsible for reasonable wear and tear, or damage caused by any act or negligence of Tenant, its employees, agents, invitees, licensees, or contractors.

5. En la sección 11.2, la empresa Ralph's Food Warehouse se obligó a mantener y preservar, a su propio costo, todas las porciones de los predios arrendados que no hubiese sido expresamente asignadas al arrendador¹⁶.

6. La empresa Ralph's Food Warehouse se obligó a mantener y preservar los sistemas de calefacción, ventilación, acondicionamiento de aire, plomería, iluminación, energía, comunicación, prevención de incendios, electricidad, equipos, paredes interiores, pisos, lozas, techos, **tragaluces** y todos los materiales, aditamentos y equipos que el arrendatario pudiese instalar dentro del local¹⁷:

TENANT MAINTENANCE. Tenant agrees at Tenant's expense, to keep and maintain in good order and repair, and replace as necessary, all portions of the Premises not specifically designated above as Landlord's obligation, including, without limitation, the exterior and interior portions of all doors, door hardware, door jambs and frames, and door operators, exterior mounted equipment and signs, utility meters, exterior lights mounted on Premises, windows, window hardware, plate glass, all systems serving the Premises including but not limited to **heating, ventilating, air conditioning ("HVAC"), plumbing, lighting, energy, communication, sprinkler and electrical systems and equipment, interior walls, floors, floor slabs, ceiling, skylights and all materials, fixtures and equipment installed in the Premise by Tenant as part of Tenant's Work or otherwise.** Tenant agrees that during the Term Tenant shall keep in full force, at Tenant's expense, a standard maintenance contract on the HVAC equipment with a reputable contractor (which contract shall provide for inspection and service of the HVAC equipment no less than quarterly) and upon notice shall promptly deliver a copy of the contract to Landlord. Landlord shall assign any HVAC manufacturer's warranties to Tenant provided such warranties are assignable, and further provided that Tenant shall pay any costs or fees associated with such assignment. **Énfasis suplido.**

¹⁶ *Id.*, pág. 9, §11.2.

¹⁷ *Id.*

7. En la sección 14.3, las partes acordaron que la empresa Ralph's Food Warehouse habría de defender y mantener al arrendador indemne frente a pleitos o reclamos relacionados, sea de forma directa o indirecta, con la operación de su negocio¹⁸:

14.3 TENANT INDEMNIFICATION OF LANDLORD. Tenant will indemnify, save harmless, and defend Landlord promptly and diligently at Tenant's sole expense, from and against any and all liabilities, claims and demands in connection with any accident, injury or damage whatsoever caused to any person or property arising directly or indirectly out of Tenant's initial construction, alteration, renovation, remodeling, repair and/or fixturing of the Premises (whether or not occurring prior to the Commencement Date hereof), or out of the business conducted in the Premises or occurring in, on or about the Premises or any part thereof, including the Common Areas, or arising directly or indirectly from any act or omission of Tenant or any of its contractors, subcontractors or concessionaires or subtenants or their respective licensees, servants, agents, employees, contractors or subcontractors, and from and against any and all costs, expenses and liability incurred in connection with any such claim or proceeding brought thereon. The commercial general liability insurance maintained by Tenant pursuant to Section 14.1 above shall specifically ensure the contractual obligations of Tenant as set forth herein but shall not limit Tenant's liability under this Section.

8. En la sección 18.3, la empresa Ralph's Food Warehouse, LLC. se obligó a reconocer como arrendador a la persona natural o jurídica que obtuviera el contrato mediante venta, asignación o transferencia¹⁹:

18.3 ATTORNMENMENT. Landlord shall have the unrestricted right, at any time and in its sole discretion, to sell, assign, or otherwise transfer its interest in this Lease and the Shopping Center, or any portion thereof, and Tenant shall, in the event of such sale, assignment, or other transfer of Landlord's interest, or in the event of any proceedings brought for the foreclosure of any mortgage covering the Shopping Center, attorn to and recognize such purchaser or mortgagee as Landlord under this Lease. In any such events, Landlord named herein shall not thereafter be liable as a Party under this Lease.

9. OSP Consortium LLC. es una compañía de responsabilidad limitada foránea, con fines de lucro, organizada el 3 de diciembre de 2015 bajo las leyes del estado de Delaware, y debidamente autorizada hacer negocios en Puerto Rico, con número de registro 398413²⁰.

¹⁸ *Id.*, pág.10, §14.3.

¹⁹ *Id.*, pág. 13, §18.3.

²⁰ A tenor con las disposiciones de la Regla 201(b)(2) de Evidencia, 32 L.P.R.A. Ap. VI R. 201(b)(2) (2009), las comparecientes le solicitan a este Honorable Tribunal que tome conocimiento judicial de esta información, la cual aparece publicada en la página cibernética del Departamento de Estado de Puerto Rico en: <https://prcorpfilg.flhst.com/CorpInfo/CorpInfoAnnualFilings.aspx>.

10. El agente residente en Puerto Rico de OSP Consortium LLC. es Caribbean Investment & Acquisition Corp. con dirección en la Ave. Ponce de León #1519, Suite 311, San Juan, PR 00908²¹.

11. El 15 de febrero de 2017, Caribbean Investment & Acquisition Corp. celebró un contrato con Las Brisas Property Management, Inc., para administrar las áreas comunes del centro comercial Río Grande Town Center²².

12. El 20 de febrero de 2018, OSP Consortium, LLC., adquirió mediante compra de Río Grande Investments, LLC el centro comercial Río Grande Town Center²³.

13. El 23 de marzo de 2021, Mapfre cursó una solicitud de defensa y cubierta (*tender of defense*) a la empresa Las Brisas Property Management, Inc., a raíz de los hechos alegados por los demandantes originales²⁴.

14. Mediante dicha carta, Mapfre proveyó la siguiente información sobre el resultado de su investigación²⁵:

“De nuestra investigación se desprende que el piso estaba mojado como consecuencia de filtraciones del techo. En esta ocasión la filtración es a través de un tragaluz que ubica en el techo del pasillo justo donde ocurre el accidente antes mencionado. El problema de filtración en el establecimiento de Ralph’s Food Warehouse Inc. en Río Grande Puerto Rico, ha sido notificado a ustedes por nuestro asegurado en múltiples ocasiones. Por lo que es de su conocimiento los problemas de filtración en el local”.

El 10 de noviembre de 2022, Ralph’s y Mapfre presentaron una Moción en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria²⁶. Alegaron, en síntesis, que el origen de la filtración no era un desperfecto, rotura o grieta en el tragaluz, sino, la falta de mantenimiento del techo del local arrendado. Señalaron que, la obligación del mantenimiento del techo del local le correspondía a OSP, por lo que procedía denegar la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial. Sostuvieron que existía controversia sobre el origen de la filtración del agua.²⁷ En la alternativa, suplicaron al TPI que

²¹ *Id.*

²² **Anejo 2** – Contrato de Administración, a las págs. 1-17.

²³ A tenor con las disposiciones de la Regla 201(b)(2) de Evidencia, 32 L.P.R.A. Ap. VI R. 201(b)(2) (2009), las comparecientes le solicitan a este Honorable Tribunal que tome conocimiento judicial de esta información, la cual aparece en el portal del Centro de Recaudaciones de Ingresos Municipales (CRIM).

²⁴ **Anejo 3** – Carta del 23 de marzo de 2021.

²⁵ *Id.*

²⁶ Apéndice a las páginas 94-103.

²⁷ *Id.*

pospusiera la adjudicación de la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial presentada por ser prematura, hasta que culminara con el descubrimiento de prueba.²⁸

El 16 de noviembre de 2022 y notificada el 17 de diciembre de 2022²⁹, el TPI emitió una Resolución mediante la cual concluyó que:

[l]a Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial tal y como aparece presentada, no provee ninguna declaración jurada ni informe técnico que pueda definir con exactitud el origen de la filtración, sea la estructura del tragaluz, su unión con el techo, o el área del techo aledaña al tragaluz”.

Por tanto, el foro *a quo* declaró No Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial.³⁰ En la misma consignó determinaciones de hechos como no controvertidos.

Así las cosas, el 2 de diciembre de 2022, OSP presentó Solicitud de Reconsideración.³¹ OSP alegó que, el TPI se extralimitó en su discreción al: (i) tomar en cuenta hechos que no están sustentados por prueba admisible alguna y catalogar como hechos asuntos de estricto derecho; (ii) no existir una controversia de hechos materiales que impida conceder la sentencia sumaria; y (iii) no cumplir con su deber de determinar cuáles hechos estaban controvertidos de buena fe.³² El 5 de diciembre de 2022 y notificada el 6 de diciembre de 2022³³, el TPI emitió una Resolución Enmendada mediante la cual modificó el hecho incontrovertido número uno (1) y añadió dos (2) hechos controvertidos, reiterando así, la Resolución del 16 de noviembre de 2022, que declaró No Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial.³⁴

²⁸ *Id.*

²⁹ Apéndice a las págs. 3-5.

³⁰ *Id.*

³¹ Apéndice a las págs. 108-118.

³² *Id.*

³³ Apéndice a las págs. 1-2.

³⁴ *Id.*

Así pues, tomando en consideración la Resolución³⁵ emitida, así como la Resolución Enmendada³⁶ en reconsideración, los siguientes hechos quedaron probados ante el TPI:

(a) "El demandante, Miguel A. Santiago Ocasio sufrió una caída el 24 de diciembre de 2020 en los predios de Ralph's Food Warehouse". "1. (b) El 24 de diciembre de 2020 en los predios de Ralph's Food Warehouse existía un charco de agua en el piso."³⁷

Se determinó que el charco de agua se originó del área de un tragaluz en el techo del local.³⁸

Ralph's Food Warehouse alquila el local a OSP Consortium, LLC.³⁹

Conforme las responsabilidades distribuidas entre arrendador y arrendatario, al momento del accidente correspondía al arrendador el mantenimiento del techo del local y al arrendatario cualquier reparación relacionada a los tragaluzes.⁴⁰

No hay ninguna disposición contractual que obligue a una u otra parte a reparar filtraciones alrededor de los tragaluzes. Las disposiciones contractuales leen sobre quien está a cargo de las filtraciones de techo y quien está a cargo sobre la reparación de los tragaluzes. Más no figura disposición contractual que determine responsabilidad por la fisura de unión de los tragaluzes al techo y del sellado de esta como parte de la membrana del techo.⁴¹

No figura en el expediente informe pericial alguno que sostenga de donde exactamente filtró el agua que causó la acumulación donde resbaló el demandante: a) si fue a través de la estructura del tragaluz; b) si fue a través del sellado del tragaluz con el techo, o c) si fue a través del área del techo aledaño al tragaluz. Tampoco el récord refleja quien es responsable del sellado del tragaluz con el techo - el arrendador o el arrendatario.⁴²

Por su parte, el TPI determinó los siguientes hechos controvertidos:

"Si el charco de agua en el piso de Ralph's Food Warehouse existente el 24 de diciembre de 2020 era el producto de un tragaluz defectuoso, defecto en la unión

³⁵ Apéndice a las págs. 3-5.

³⁶ Apéndice a las págs. 1-2.

³⁷ Apéndice a la pág. 1. Previo a la resolución enmendada del 5 de diciembre de 2022, la determinación de hecho leía como sigue: El demandante, Miguel Ángel Santiago Ocasio sufrió una caída el 24 de diciembre de 2020 en un charco de agua en el piso de los predios de Ralph's Food Warehouse. Apéndice a la pág. 3.

³⁸ Apéndice a la pág. 3.

³⁹ *Id.*

⁴⁰ *Id.*

⁴¹ Apéndice a la pág. 4.

⁴² *Id.*

del tragaluz con el techo, falta de mantenimiento del área del techo u otra causa."⁴³

Existencia y valoración de daños sufridos por el Sr. Miguel A. Santiago Ocasio a consecuencia de su caída sufrida el 24 de diciembre de 2020 en los predios de Ralph's Food Warehouse.⁴⁴

No conforme con la determinación del foro *a quo*, el 9 de enero de 2023, OSP Consortium acudió ante nos, mediante recurso de *Certiorari*, en el cual alegó que el TPI cometió tres (3) errores, a saber:

Primer Error – Erró el TPI al hacer determinaciones de hechos incontrovertidos que no están apoyados por prueba alguna y catalogar como “hechos” asuntos que no eran más que controversias de estricto derecho.

Segundo Error – Erró el TPI al determinar que existen controversias de hechos, las cuales no están apoyadas en la prueba y/o resultan inmateriales al planteamiento dispositivo de la OSP.

Tercer Error – Erró el TPI porque no existe una controversia de hechos materiales que impidan conceder la sentencia sumaria.

Los recurridos han comparecido y presentaron su postura en torno al *Certiorari* presentado. Con el beneficio de la posición de ambas partes, procederemos a disponer del recurso presentado ante nos.

II.

A. Expedición del recurso de *Certiorari*

Los recursos de *Certiorari* presentados ante el Tribunal de Apelaciones deben ser examinados en principio bajo la Regla 52.1 de Procedimiento Civil.⁴⁵ Esta Regla limita la autoridad y el alcance de la facultad revisora de este Tribunal mediante el recurso de *Certiorari* sobre órdenes y resoluciones dictadas por los Tribunales de Primera Instancia. La Regla lee como sigue:

El recurso de *Certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la

⁴³ Apéndice a la pág. 1.

⁴⁴ Apéndice a la pág. 2.

⁴⁵ 32 LPRA Ap. V (2009).

denegatoria de una moción de carácter dispositivo.

No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *Certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. **Énfasis suplido.**

El *Certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar a su discreción una decisión de un tribunal inferior.⁴⁶ Expedir el recurso “no procede cuando existe otro recurso legal que protege rápida y eficazmente los derechos de la parte peticionaria”.⁴⁷ Conviene desatacar que la discreción ha sido definida como “una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”.⁴⁸ A esos efectos, se ha considerado que “la discreción se nutre de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y en un sentido llano de justicia y no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna”.⁴⁹ La Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones⁵⁰, esboza los criterios que el Tribunal deberá considerar para expedir un auto de *Certiorari*, como sigue:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.**

⁴⁶ *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009).

⁴⁷ *Íd.*

⁴⁸ *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013).

⁴⁹ *Íd.*

⁵⁰ 4 LPRA Ap. XXII-B, R.40.

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

G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. Énfasis suplido.

B. La Sentencia Sumaria

Como es sabido, en nuestro ordenamiento, el mecanismo de la sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009⁵¹, la cual desglosa los requisitos específicos con los que debe cumplir esta figura procesal.⁵² El mecanismo procesal de sentencia sumaria es un remedio discrecional extraordinario que únicamente se concederá cuando la evidencia que se presente con la moción establezca con claridad la existencia de un derecho.⁵³ Solamente debe ser dictada una sentencia sumaria “en casos claros, cuando el Tribunal tenga ante sí la verdad sobre todos los hechos pertinentes”.⁵⁴

El propósito de la sentencia sumaria es facilitar la solución justa, rápida y económica de los litigios civiles que no presenten controversias genuinas de hechos materiales, razón por la cual no ameritan la celebración de un juicio en su fondo.⁵⁵ En otras palabras, el tribunal procederá a dictar sentencia sumaria solo cuando esté claramente convencido que la vista evidenciaria es innecesaria.⁵⁶ Al no haber controversia sustancial y real sobre hechos materiales, sólo falta aplicar el derecho pertinente a la controversia.⁵⁷

⁵¹ 32 LPRA Ap. V. (2009).

⁵² *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 224 (2015).

⁵³ *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 911 (1994).

⁵⁴ *Id. Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell*, 117 DPR 714, 720-721 (1986). *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, 135 DPR 716, 726 (1994). *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 279 (1990).

⁵⁵ *García Rivera et al. v. Enríquez*, 153 DPR 323, 337 (2001). *Pilot Life Ins. Co. v. Crespo Martínez*, 136 DPR 624, 632 (1994).

⁵⁶ *Nissen Holland v. Genthaller*, 172 DPR 503, 511 (2007).

⁵⁷ *García Rivera et al. v. Enríquez, supra*.

En consonancia con lo anterior, el mecanismo de sentencia sumaria es un vehículo idóneo para descongestionar los calendarios judiciales y evitar el derroche de dinero y tiempo que implica la celebración de un juicio en su fondo.⁵⁸ La Regla 36.3 de Procedimiento Civil⁵⁹, detalla el procedimiento que deben seguir las partes al momento de solicitar que se dicte una sentencia sumaria a su favor. A esos efectos, establece que una solicitud al amparo de ésta deberá incluir: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes; (2) los asuntos litigiosos o en controversia; (3) la causa de acción, reclamación o parte respecto a la cual es solicitada la sentencia sumaria; (4) una relación concisa, organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen estos hechos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal; (5) las razones por las cuales debe ser dictada la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y (6) el remedio que debe ser concedido.⁶⁰

Cumplidos estos requisitos, el inciso (e) de la Regla 36.3 establece que:

La sentencia solicitada será dictada inmediatamente si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, el tribunal debe

⁵⁸ *Carpets & Rugs v. Tropical Reps.*, 175 DPR 615, 630 (2009). *Padín v. Rossi*, 100 DPR 259, 263 (1971). *William Pérez Vargas v. Office Depot / Office Max, Inc.*, 203 DPR 687, 699 (2019).

⁵⁹ 32 LPRA Ap. V (2009).

⁶⁰ 32 LPRA Ap. V. R. 36.3 (2009). *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929, 940 (2018). *William Pérez Vargas v. Office Depot / Office Max, Inc.*, *supra*, 698.

dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente.⁶¹ Sin embargo, el solo hecho de no presentar evidencia que controvierta la presentada por la parte promovente no implica que necesariamente proceda la sentencia sumaria.⁶²

Conforme ha resuelto el Tribunal Supremo, 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”.⁶³ Las meras afirmaciones no bastan.⁶⁴ “Como regla general, para derrotar una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradecларaciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente”.⁶⁵

Ahora bien, reiteradamente el Tribunal Supremo ha indicado que, el mecanismo de sentencia sumaria no es el apropiado para resolver casos en donde hay elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor de credibilidad sea esencial.⁶⁶ De la misma manera, también ha dicho que “hay litigios y controversias que por la naturaleza de estos no hacen deseable o aconsejable el resolverlos mediante una sentencia sumariamente dictada, porque difícilmente en tales casos el Tribunal puede reunir ante sí toda la verdad de los hechos a través de ‘affidavits’ o deposiciones”.⁶⁷

⁶¹ *García Rivera et al. v. Enríquez*, 153 DPR 323 (2001). *Roldán Flores v. M. Cuebas*, 199 DPR 664, 676 (2018). *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, supra, 225. *SLG Zapata-Rivera v. J. F. Montalvo*, supra, 430.

⁶² *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, supra, 913. *García Rivera et al. v. Enríquez*, 153 DPR 323, 338 (2001). *Consejo Tit. C. Parkside v. MGIC Fin. Corp.*, 128 DPR 538, 549 (1991). *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, supra, 281. *Corp. Presiding Bishop CJS of LDS v. Purcell*, supra, 721.

⁶³ *Flores v. Municipio de Caguas*, 114 DPR 521, 525 (1983). *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 215-216 (2010).

⁶⁴ *Id.*

⁶⁵ *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, 215. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra, 677.

⁶⁶ *Elías y otros v. Chenet y otros*, 147 DPR 507, 521 (1999). *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR 294, 301 (1994). *Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao*, 197 DPR 656, 663 (2017).

⁶⁷ *Elías y otros v. Chenet y otros*, supra. *García López v. Méndez García*, 88 DPR 363, 380 (1963).

El Tribunal Supremo se expresó en cuanto al proceso de revisión de las sentencias sumarias y estableció que en dicho proceso el Tribunal de Apelaciones debe: 1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra*; 3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil⁶⁸, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos; 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.⁶⁹

En cuanto a la identificación de las controversias de hecho y de derecho, el Tribunal Supremo ha llamado la atención a lo siguiente:

Aunque a veces no es fácil atisbar la diferencia, es vital que los tribunales distingan puntualmente entre lo que es un hecho y una conclusión de derecho. Un "hecho" en el campo jurídico es un acontecimiento o un comportamiento determinado y pertinente para la norma legal que se pretende aplicar. La norma jurídica se aplica al supuesto que constituye el "hecho" para arribar a determinada conclusión de derecho.

[. . .]

En todo caso debidamente instado ante un foro judicial habrá siempre una controversia de derecho presente y es precisamente esa controversia la que vienen los tribunales llamados a resolver. Si se comete el error de catalogar las controversias de derecho como controversias de hecho se eliminaría virtualmente el mecanismo de sentencia sumaria de nuestro ordenamiento procesal, pues este requiere expresamente la inexistencia de una controversia de hechos materiales para que un tribunal pueda dictar sentencia de esa forma.⁷⁰

⁶⁸ 32 LPRA Ap. V (2009).

⁶⁹ *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*, 679. *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 118-119 (2015).

⁷⁰ *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, *supra*, 226-227.

La sentencia sumaria no procederá en las instancias que: 1) existan hechos materiales y esenciales controvertidos; 2) haya alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; 3) surja de los propios documentos que se acompañan con la moción una controversia real sobre algún hecho material y esencial; o 4) como cuestión de derecho, no proceda.⁷¹ Además, al revisar la determinación del TPI respecto a una sentencia sumaria, estamos limitados de dos maneras: (1) solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia; (2) solo podemos determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta.⁷² Las partes no pueden añadir en apelación exhibit[s], deposiciones o affidávit[s] que no fueron presentados oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo.⁷³ Mientras que el segundo limita la facultad del foro apelativo a revisar si en el caso ante su consideración existen controversias reales en cuanto a los hechos materiales, pero no puede adjudicarlos.⁷⁴ También, se ha aclarado que al foro apelativo le es vedado adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa, porque dicha tarea le corresponde al foro de primera instancia.⁷⁵

III.

Según hemos expuesto, la peticionaria esgrime tres (3) errores que entiende cometió el foro recurrido y que, ante tal circunstancia, procede la revocación de la Resolución emitida. Por estar relacionados los tres señalamientos de error, los discutiremos en conjunto.

⁷¹ *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN*, 208 DPR 310, 335 (2021).

⁷² *Meléndez González v. M. Cuebas*, *supra*, 114.

⁷³ *Id.*

⁷⁴ *Íd.*, a la pág. 115.

⁷⁵ *Vera v. Bravo*, 161 DPR 308, 335 (2004).

Es menester destacar, que la revisión de una denegatoria de sentencia sumaria procede *de novo ante* este foro. A luz de lo anterior, debemos en primera instancia determinar si las partes cumplieron con los requisitos formales que dimanaban de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil.⁷⁶ Luego de analizada la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial presentada por OSP y la Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por Ralph's y Mapfre, somos del criterio de que las partes cumplieron satisfactoriamente con los requisitos impuestos por la regla antes mencionada. Por consiguiente, nos queda determinar si existe una controversia real sobre hechos materiales y esenciales, y si el TPI aplicó correctamente el derecho.

Un análisis minucioso nos lleva a concluir que, en cierta medida, algunas de las determinaciones de hechos emitidas por el TPI no están apoyadas en prueba alguna y otras son meras conclusiones de derecho. Sin embargo, coincidimos con el foro recurrido en su determinación sobre declarar No Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria. Elaboramos.

El hecho determinado por el TPI como incontrovertido y enumerado (1)(a) y (1)(b), tal cual surge de la Resolución enmendada del 5 de diciembre de 2022, no cuenta con el apoyo de prueba alguna que lo sostenga, al menos, en esta etapa de los procedimientos. Todo lo contrario, el hecho determinado por el TPI como incontrovertido y enumerado (1)(a) y (1)(b), representa una controversia esencial y medular, que, en ausencia de estipulación entre las partes o prueba en apoyo a la misma, conforme a la Regla 36 de las de Procedimiento Civil de 2009⁷⁷ debe ser adjudicada en su día luego del correspondiente desfile de prueba. Los autos hasta

⁷⁶ 32 LPRA Ap. V. R. 36.3 (2009)

⁷⁷ 32 LPRA Ap. V. (2009).

el momento se encuentran huérfanos de prueba que tienda a demostrar que el demandante haya sufrido una caída el 24 de diciembre de 2020 en Ralph's ni tampoco que existiera un "charco de agua" en el piso. Una mirada a los autos del TPI, con especial énfasis a la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial presentada, así como al escrito en Oposición, y a las alegaciones originales, no permite concluir que el hecho (1)(a) y (1)(b), está incontrovertido. Al momento, solo existen meras alegaciones. Acentuamos que la sentencia sumaria no procederá en las instancias que: ... 2) haya alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas...⁷⁸ **Siendo así, incidió el foro recurrido, por lo que procede eliminar la determinación de hecho incontrovertido determinada por el foro recurrido (1)(a) y (1)(b).**

Con relación al hecho determinado como incontrovertido por el TPI y enumerado número dos (2), el mismo lee como sigue: "Se determinó que el charco de agua se **originó** del área de un tragaluz en el techo del local". Dicha determinación de hecho no se ajusta a los documentos que se presentaron en apoyo a la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial. Como ya hemos mencionado, para derrotar una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente.⁷⁹ Lo cierto es que del texto de una carta suscrita por Mapfre y que es parte de los documentos en apoyo a la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial surge lo siguiente: "De nuestra investigación se desprende que el piso estaba mojado como consecuencia de filtraciones del techo. En esta ocasión la filtración es **a través** de un tragaluz que ubica en el techo del pasillo justo donde ocurre el

⁷⁸ *SLG Fernández-Bernal v. RAD-MAN, supra.*

⁷⁹ *Ramos Pérez v. Univisión, supra. Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc., supra. Meléndez González v. M. Cuebas, supra.*

accidente antes mencionado. . .” **Énfasis suplido.**⁸⁰ Cabe destacar que, en la Resolución del TPI del 16 de noviembre de 2022, el TPI hizo constar lo siguiente:

[l]a Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial tal y como aparece presentada, no provee ninguna declaración jurada ni informe técnico que pueda definir con exactitud el origen de la filtración, sea la estructura del tragaluz, su unión con el techo, o el área del techo aledaña al tragaluz. Por lo cual denegó la Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial presentada por el petionario.

Esta conclusión del TPI demuestra que la determinación de hecho número (2) es errónea, porque provoca una inconsistencia entre lo que determinó como un hecho incontrovertido el TPI y la conclusión que hizo en dicha resolución. Por tanto, **incidió el foro recurrido, por lo que procede eliminar la determinación de hecho incontrovertido número (2).**

En relación con los hechos determinados por el TPI como incontrovertidos, enumerados como cinco (5) y seis (6) en la Resolución del 16 de noviembre de 2022, solo representan la controversia que el TPI entiende se encuentra ante su consideración y que, de hecho, fue recapitulada por el foro *a quo*, en la conclusión de la Resolución emitida⁸¹. Estas dos determinaciones de hecho no están apoyadas en ningún documento del expediente ante el TPI. Dichas expresiones del TPI constituyen dos (2) conclusiones de derecho.

Es necesario destacar que, en el hecho que el TPI determinó como incontrovertido número cinco (5), elaboró tres oraciones:

No hay ninguna disposición contractual que obligue a una u otra parte a reparar filtraciones alrededor de los tragaluces. **Las disposiciones contractuales leen sobre quien está a cargo de las filtraciones de techo y quien está a cargo sobre la reparación de los tragaluces.** Más no figura disposición contractual que determine responsabilidad por la fisura de unión de los

⁸⁰ Apéndice a las págs. 88-89.

⁸¹ Apéndice a la pág. 4.

tragaluces al techo y del sellado de esta como parte de la membrana del techo.⁸² **Énfasis suplido.**

La primera y última oración de la determinación emitida por el TPI como número cinco (5), según expresada, es resultado del uso de razonamiento por parte del TPI, es decir, una conclusión de derecho no representa una determinación de hecho. Un "hecho" en el campo jurídico es un acontecimiento o un comportamiento determinado y pertinente para la norma legal que se pretende aplicar.⁸³ A raíz de ello, la norma jurídica se aplica al supuesto que constituye el "hecho" para arribar a determinada conclusión de derecho.⁸⁴ Ahora bien, del estudio del contrato de arrendamiento en el caso de autos, no surge que se haya acordado cosa alguna en cuanto a filtraciones. Lo que dispone el contrato es: "...el arrendador se obligó a mantener y preservar en buen estado el techo del local..."⁸⁵. Por su parte, tampoco se acordó en cuanto a la reparación de los tragaluces, lo que se acordó fue lo siguiente: "La empresa Ralph's Food Warehouse se obligó a mantener y preservar los ... tragaluces..."⁸⁶

Sin embargo, en la segunda oración de la aludida determinación emitida por el foro recurrido, existe una determinación de hecho, la cual sí se sostiene de la prueba en los autos del TPI.

A tenor con lo antes expuesto, incidió el foro recurrido, por lo que procede la modificación de la determinación de hecho número cinco (5) y en su consecuencia, se elimina la primera y tercera oración, pero se mantiene inalterada la segunda. Por tanto, la determinación de hecho incontrovertido que subsiste es la siguiente: "Las disposiciones contractuales leen sobre quien está a cargo de

⁸² Apéndice a la pág. 111-112.

⁸³ *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation, supra.*

⁸⁴ *Id.*

⁸⁵ Véase, **Anejo 1** – Contrato de Arrendamiento, págs. 8-9, §11.1.

⁸⁶ *Id.*, pág. 9, §11.2.

las filtraciones de techo y quien está a cargo sobre la reparación de los tragaluces”.⁸⁷

Por último, e igual que surge de nuestra exposición sobre la determinación de hecho número cinco (5), el hecho incontrovertido número seis (6), no es una determinación de hecho, sino una mera expresión producto del uso de razonamiento por parte del TPI, es decir, una conclusión de derecho, pero en su totalidad. Debemos reiterar que si se comete el error de catalogar las controversias de derecho como controversias de hecho se eliminaría virtualmente el mecanismo de sentencia sumaria de nuestro ordenamiento procesal, pues este requiere expresamente la inexistencia de una controversia de hechos materiales para que un tribunal pueda dictar sentencia de esa forma.⁸⁸

Coincidimos con la peticionaria en que el TPI emitió determinaciones de hechos que no están apoyadas en la prueba. No coincidimos con la peticionaria en que las controversias de hechos determinadas por el TPI en este caso son inmateriales para atender el planteamiento dispositivo de la solicitud de sentencia sumaria. Todo lo contrario, las controversias que surgen en la Resolución emitida por el TPI abonan puntualmente a ello. Al momento, las controversias determinadas por el TPI son materiales y esenciales y deben de dilucidarse con el correspondiente desfile de prueba donde se adjudique el correspondiente valor probatorio, salvo estipulación en contrario. A este foro le es vedado adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa, porque dicha tarea le corresponde al foro de primera instancia.⁸⁹ Dado a lo anteriormente expresado, existen hechos materiales en controversia. En fin, de las determinaciones de hechos realizadas por el TPI, la uno (1), dos (2) y seis (6) quedan

⁸⁷ Apéndice a la pág. 34 (§11.1) y 35 (§11.2).

⁸⁸ *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation, supra.*

⁸⁹ *Vera v. Bravo, supra.*

eliminadas la tres (3) y cuatro (4) se mantendrán inalteradas y la cinco (5) queda modificada según hemos dispuesto. Los hechos determinados por el TPI como controvertidos se mantienen, así como su dictamen mediante el cual se declaró No Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, y luego de haber evaluado el expediente en su totalidad, las posiciones de las partes, aplicando el alcance en nuestra función como tribunal revisor, se modifica la Resolución emitida por el Tribunal de Primera Instancia, según expuesto en esta sentencia y así modificada, se confirma la determinación del foro recurrido en la cual se declaró No Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria. Se devuelve el caso al foro primario para la continuación de los procedimientos conforme a lo aquí resuelto.

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