

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

EFRAÍN ANDINO MÉNDEZ

Peticionario

v.

ROBERTO ALVARADO

Recurrido

KLCE202300589

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

Caso número:  
CN2018CV00381

Sobre:  
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidenta, la juez Domínguez Irizarry, la juez Rivera Marchand y la juez Aldebol Mora.

Aldebol Mora, Juez Ponente

## RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 7 de agosto de 2023.

Comparece la parte peticionaria, Efraín Andino Méndez, mediante el recurso de epígrafe y nos solicita la revocación de la *Resolución* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, el 20 de abril de 2023, notificada el 24 del mismo mes y año. En el referido dictamen, el foro recurrido resolvió que el pago de los \$100,000.00 y la plusvalía, si alguna, que reclamó la parte peticionaria no procedía.

Posteriormente, la parte recurrida instó una solicitud de desestimación, a la cual se opuso la parte peticionaria.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se declara No Ha Lugar la solicitud de desestimación y se deniega la expedición del auto solicitado.

I

El 27 de septiembre de 2018, Efraín Andino Méndez (Andino Méndez o peticionario) incoó una *Demanda* sobre incumplimiento de contrato, cobro de dinero, culpa *in contrahendo*, interferencia torticera, responsabilidad solidaria y daños y perjuicios<sup>1</sup> en contra de Roberto

<sup>1</sup> El 24 de junio de 2019, Andino Méndez presentó una *Moción de Desistimiento Parcial y Otros Extremos*. Evaluada la solicitud, el mismo día, notificada el 26 del mismo mes y año, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia Parcial*, mediante la cual acogió la solicitud de Andino Méndez y dio por desistida la reclamación de daños esbozada en la

Alvarado Torres (Alvarado Torres o recurrido), Comprador Fulano de Tal y Sol de Puerto Rico t/c/c Shell de Puerto Rico.<sup>2</sup> Alegó que, el 5 de febrero de 2015, suscribió con Alvarado Torres un *Contrato de Compraventa de Negocio en Marcha y de Arrendamiento* de una estación de gasolina ubicada en el Barrio Canóvanas de Loíza. Arguyó que, mediante el referido contrato, pagó la suma de \$100,000.00 por la compra del negocio en marcha. Sostuvo que el canon de arrendamiento pactado fue de \$2,500.00 mensuales. Según adujo, aunque el contrato de arrendamiento había vencido el 1 de marzo de 2018, continuaba ocupando el inmueble y pagando la renta correspondiente. Planteó que, previo al vencimiento del contrato de arrendamiento, había sostenido negociaciones sobre los términos y condiciones para firmar un nuevo contrato de arrendamiento. Argumentó que Alvarado Torres se retiró de las negociaciones y le notificó que debía desalojar la propiedad al 30 de septiembre de 2018. Alegó que dicha actuación generó una obligación de Alvarado Torres a resarcirle a este por no haber negociado de buena fe. Afirmó que Alvarado Torres tenía la obligación de compensarle su derecho propietario sobre el negocio en marcha valorado en \$400,000.00, debido a dicha terminación del contrato de arrendamiento.

En su *Demanda*, Andino Méndez indicó que tenía un contrato de franquicia con Sol de Puerto Rico para la distribución de gasolina al detal de la marca Shell. Arguyó que Sol de Puerto Rico decidió terminar con el mencionado contrato el 30 de septiembre de 2018, dejándolo sin la posibilidad de explotar su negocio. Alegó que la actuación de Alvarado Torres en terminar el contrato con Sol de Puerto Rico le generó daños económicos que estimaba en, al menos, \$270,000.00 mensuales. De otro lado, adujo que el Comprador Fulano de Tal había interferido

---

*Demanda.* Véase, Apéndice del recurso, págs. 52-55. Posteriormente, el foro primario enmendó *Nunc Pro Tunc* la referida sentencia para que leyera “con perjuicio”. Véase, Apéndice del recurso, pág. 58.

<sup>2</sup> Apéndice del recurso, pags.18-20. El 1 de febrero de 2019, Andino Méndez presentó una *Moción Solicitando Desistimiento*. Atendido el petitorio, el 4 de febrero de 2019, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia Parcial Enmendada* mediante la cual acogió la solicitud de Andino Méndez y, en su consecuencia, decretó el cierre y archivo, sin perjuicio, del caso de epígrafe en contra de Sol de Puerto Rico t/c/c Shell de Puerto Rico. Véase, Apéndice del recurso, págs. 32-33.

torticeramente en la negociación de este con Alvarado Torres, al impedir que se terminara de gestar el nuevo contrato de arrendamiento. Sobre ese particular, añadió que el Comprador Fulano de Tal y Alvarado Torres respondían solidariamente por los daños económicos que sufriera por la pérdida del negocio en marcha, los cuales estimaba en la suma de \$400,000.00 por su derecho propietario y \$270,000.00 mensuales por las pérdidas económicas por no poder operar su negocio.

Por su parte, el 26 de octubre de 2018, Alvarado Torres presentó su alegación responsiva y una reconvención, las cuales posteriormente fueron enmendadas.<sup>3</sup> En esencia, negó las alegaciones en su contra y sostuvo que el derecho de Andino Méndez a operar el negocio en marcha expiró el 1 de marzo de 2018 cuando venció el contrato de arrendamiento. Indicó que dicho derecho se extendió de mes a mes por acuerdo entre las partes hasta el 30 de septiembre de 2018. Planteó que, como parte del referido contrato, le había cedido a Andino Méndez el derecho a operar y administrar el negocio (“llave”) por el precio de \$100,000.00, por un término fijo o limitado hasta el vencimiento del arrendamiento. Especificó que, de la referida suma, Andino Méndez había pagado \$30,000.00 a la firma del mencionado contrato y \$70,000.00 se pagaron a plazos durante el mismo término del contrato, sin cargo de intereses. Según adujo, expirado el contrato de arrendamiento, las partes no se pudieron poner de acuerdo y Andino Méndez se retiró de las negociaciones del nuevo contrato. Arguyó que Andino Méndez acordó seguir operando el negocio de mes a mes hasta que le informara lo contrario. Sobre ese particular, indicó que las partes llevaron a cabo múltiples negociaciones y este le realizó varias ofertas a Andino Méndez para suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, pero este último se había retirado de las negociaciones súbitamente.

En su contestación enmendada, Alvarado Torres alegó que, el 17 de septiembre de 2018, le notificó por escrito a Andino Méndez que, efectivo

---

<sup>3</sup> Apéndice del recurso, págs. 21-28. Véase, además, Apéndice del recurso, págs. 59-70.

el 1 de octubre de 2018, daría por terminada la relación contractual entre ellos, por lo que debía cesar operaciones del negocio y remover sus bienes el 30 de septiembre de 2018. Sostuvo que Andino Méndez hizo caso omiso a lo anterior, por lo que instó una acción de desahucio en su contra.<sup>4</sup> Arguyó que el derecho de operar y administrar el negocio en marcha de Andino Méndez estaba atado a la vigencia del contrato de arrendamiento y no habían pactado que este último tuviera derecho a pago alguno bajo ningún concepto al cumplir dicho contrato.

Por otro lado, en su reconvención, Alvarado Torres le reclamó a Andino Méndez unos presuntos daños por la negativa de desalojar y la apropiación ilegal de la propiedad en cuestión, luego de haber expirado el arrendamiento. Además, solicitó el pago de daños emocionales y angustias mentales. En respuesta, el 20 de noviembre de 2018, Andino Méndez sometió su *Contestación a la Reconvención* –enmendada posteriormente– mediante la cual negó las alegaciones en su contra.<sup>5</sup>

Así las cosas, el 11 de enero de 2023, Andino Méndez instó una *Moción de Sentencia Sumaria*.<sup>6</sup> En esencia, planteó que en la Cláusula Vigésimoctava del contrato en controversia se había pactado la retención del precio pagado por el negocio, así como la plusvalía como penalidad en caso de incumplimiento. Abundó que, al no existir incumplimiento de este con los términos del contrato, procedía que se le pagaran las sumas correspondientes, más los intereses que se acumularon desde la radicación de la demanda, así como el pago de los honorarios de abogado.

---

<sup>4</sup> Cabe destacar que, el 5 de noviembre de 2018, notificada al día siguiente, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia* en el Caso Núm. CN2018CV00383, mediante la cual desestimó una demanda sobre desahucio sumario incoada por Alvarado Torres en contra de Andino Méndez. Véase, Apéndice del recurso, págs. 34-44. Inconforme, Alvarado Torres acudió ante este Foro mediante una apelación con denominación alfanumérica KLAN201801271. Evaluado el recurso, el 23 de enero de 2019, un panel hermano emitió una *Sentencia Enmendada*, mediante la cual revocó la determinación apelada y declaró Ha Lugar la demanda. Véase, Apéndice del recurso, págs. 45-51.

<sup>5</sup> Apéndice del recurso, págs. 29-31. Véase, además, Apéndice del recurso, págs. 71-77.

<sup>6</sup> *Id.*, págs. 29-31. Junto a su escrito, Andino Méndez incluyó los siguientes documentos: (1) copia del *Contrato de Compraventa de Negocio en Marcha y de Arrendamiento* suscrito entre Alvarado Torres y Andino Méndez el 5 de febrero de 2015; (2) copia de la *Evaluación Económica del Valor de la Llave del Negocio para el Expendio de Gasolinas Shell en la Estación Loíza Valley*, con fecha del 30 de enero de 2020; (3) copia de la *Deposición* de Alvarado Torres, con fecha del 17 de abril de 2019; (4) copia de la *Declaración Jurada* suscrita por Andino Méndez el 26 de diciembre de 2022. Véase, Entrada Núm. 125 del Caso Núm. CN2018CV00381 en el Sistema Unificado de Manejo y Administración de Casos (SUMAC).

En vista de lo anterior, solicitó que el foro primario le ordenara a Alvarado Torres la devolución de los \$100,000.00 pagados por la compra del negocio en marcha y el pago de la plusvalía generada por dicho negocio mientras fue operado por este. Indicó que el valor estimado de la referida plusvalía era de \$355,000.00, según el informe pericial que anejó a su moción.

Posteriormente, el 31 de enero de 2023, Alvarado Torres presentó una *Moción para que se Elimine del Récord el Informe Pericial Sometido por la Parte Demandante en su Solicitud de Sentencia Sumaria o se Paralice el Término Concedido a la Parte Demandada para Oponerse a la Solicitud de Sentencia Sumaria Presentada por la Parte Demandante Hasta Tanto se Culmine el Descubrimiento de Prueba.*<sup>7</sup> En síntesis, solicitó que el foro primario ordenara la eliminación y el desglose del informe pericial presentado por Andino Méndez en su petitorio sumario, así como toda alusión que se realizó en dicha moción en torno a la reclamación monetaria de la demanda. Sugirió, en la alternativa, que se paralizara el término para presentar su oposición a la solicitud de sentencia sumaria hasta que se culminara con el descubrimiento de prueba. En desacuerdo, el 6 de febrero de 2023, Andino Méndez replicó.<sup>8</sup>

Evaluadas las posturas de las partes, el 6 de febrero de 2023, notificada al día siguiente, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Orden* mediante la cual declaró No Ha Lugar la solicitud de eliminar el informe pericial promovida por Alvarado Torres.<sup>9</sup> Insatisfecho, el 22 de febrero de 2023, Alvarado Torres presentó una *Reconsideración y Solicitud de Orden Protectora al Amparo de la Regla 36.6 de Procedimiento Civil.*<sup>10</sup> Por su parte, el 27 de febrero de 2023, Andino Méndez replicó.<sup>11</sup>

El 20 de abril de 2023, se celebró una Vista a la cual comparecieron las representaciones legales de las partes.<sup>12</sup> Según surge de la *Minuta*, el Tribunal de Primera Instancia expresó que estuvo leyendo el contrato en

<sup>7</sup> Apéndice del recurso, págs. 96-107.

<sup>8</sup> Véase, Entrada Núm. 133 del Caso Núm. CN2018CV00381 en el SUMAC.

<sup>9</sup> Véase, Entrada Núm. 134 del Caso Núm. CN2018CV00381 en el SUMAC.

<sup>10</sup> Apéndice del recurso, págs. 100-107.

<sup>11</sup> Véase, Entrada Núm. 137 del Caso Núm. CN2018CV00381 en el SUMAC.

<sup>12</sup> Véase, Entrada Núm. 145 del Caso Núm. CN2018CV00381 en el SUMAC.

cuestión y existían unas cláusulas que establecían que la vigencia de la administración del negocio era la misma vigencia que la del contrato de arrendamiento. Especificó que las Cláusulas Decimoctava y Vigésima del contrato en controversia decían que, una vez se devolviera la administración del negocio, debía devolver la estructura física en tan buen estado como la había recibido. Por su parte, la representación legal de Alvarado Torres indicó estar de acuerdo con la determinación del foro primario y planteó que lo que procedía era una desestimación. Además, solicitó un término para informar al tribunal sobre las conversaciones entabladas entre las partes. De otro lado, la representación legal de Andino Méndez le solicitó al foro de instancia que la determinación estuviera por escrito para este informárselo a su cliente y luego entrar en las referidas conversaciones con la otra parte.

Luego de examinar las alegaciones de las partes, el 20 de abril de 2023, notificada el 24 del mismo mes y año, el foro *a quo* emitió la *Resolución* que nos ocupa.<sup>13</sup> En la referida determinación citó las siguientes cláusulas del contrato en controversia:

[...]

**OCTAVO:** El Vendedor cede a título oneroso al Comprador la administración o “llave” del negocio en marcha descrito en los incisos PRIMERO y SEGUNDO de este acuerdo. El precio total acordado para esta transacción es de cien mil dólares (\$100,000.00) [...].

[...]

**DECIMOSÉPTIMO:** El canon mensual de arrendamiento por el área de despacho de gasolina, mini market, carwash y cajero automático hasta el primero (1ro) de marzo de dos mil dieciocho (2018) será de dos mil quinientos dólares (\$2,500.00), pagadero dentro de los primeros cinco (5) días de cada mes, comenzando a partir del primero (1ro) de enero de dos mil quince (2015); disponiéndose que el primer pago correspondiente a enero de dos mil quince (2015) se hará al momento de firmar este contrato. Todos los pagos relacionados a este contrato, incluyendo las mensualidades de la compraventa del negocio en macha, se harán y deberán entregarse a la mano **solamente** a la persona que se indica a continuación, salvo que el Arrendador indique lo contrario[.]

**DÉCIMOCTAVO:** El contrato de arrendamiento se extenderá por el término del contrato de arrendamiento que posee

---

<sup>13</sup> Apéndice del recurso, págs. 1-7.

actualmente el Arrendador con Sol de Puerto Rico, que vence el primero (1ro) de marzo de dos mil dieciocho (2018). Luego de dicha fecha[,] el Arrendador se compromete a extenderle al Arrendatario la duración del contrato de arrendamiento bajo los términos y condiciones que las partes acuerden en ese momento; incluyendo, pero sin ser taxativo, a la duración de la extensión del contrato, el canon de arrendamiento, entre otros términos. La posesión y administración del negocio en marcha adquirido por virtud de este contrato vencerá a la última fecha del arrendamiento que establezcan las partes.

[...]

**VIGÉSIMO:** El Arrendatario recibe la propiedad arrendada en perfecto estado, conservación, habilidad, uso y limpieza, y se obliga a conservar la misma como buen padre de familia y a devolverla en el mismo estado, siendo de su cuenta y cargo todas las mejoras, alteraciones y reparaciones que pueda hacer a la propiedad arrendada (por ejemplo, las reparaciones [de] daños causados por actos propios o necesari[o]s como consecuencia [de] fuegos, inundaciones o situaciones imprevistas, etcétera), incluyendo la sustitución correspondiente del equipo que durante el término de vigencia del arrendamiento llegue al final de su vida útil, con excepción de los tanques de almacenamiento soterrados. [...]

[...]

**VIGÉSIMOCTAVO: Cláusula Penal-** El incumplimiento con una o más de las cláusulas del presente contrato o la terminación del contrato entre el Comprador/Arrendatario y Sol de Puerto Rico por incumplimiento con sus obligaciones con Sol de Puerto Rico, será, sin más, causa suficiente para dar por terminado el presente contrato y dar por terminado el derecho del Comprador/Arrendatario a operar la Estación y a la posesión de ésta, debiendo el Comprador/Arrendatario pagar una penalidad ascendente a quince mil dólares (\$15,000.00), equivalentes a seis (6) meses de cánones de arrendamiento, sin derecho a recobrar el pago inicial de la compraventa, los pagos mensuales de compraventa, los cánones de renta ya pagados o la plusvalía del negocio. [...]<sup>14</sup>

[...]

El foro *a quo* concluyó que claramente surgía del contrato que las partes, al momento de firmarlo, debieron estar claros que con los \$100,000.00 se compraba el derecho de operar y beneficiarse de las ganancias del negocio de la estación de gasolina y el mini market, por la duración del arrendamiento. Resolvió que, vencido dicho término, el negocio se devolvería al vendedor/arrendador. Por otro lado, determinó que la Cláusula Penal se refería a lo que operaría en caso de un

---

<sup>14</sup> Apéndice del recurso, págs. 11-15. Véase, además, Apéndice del recurso, págs. 2-4.

incumplimiento de contrato durante la vigencia del mismo. Particularizó que, si la intención de las partes hubiera sido que al vencer el arrendamiento se devolverían los \$100,000.00, así lo hubieran manifestado de forma expresa en el contrato en cuestión. Concluyó que, ante la claridad del contrato sobre la intención de este, no hacía falta evaluar factores externos para interpretar algo distinto a lo allí acordado. En vista de lo anterior, el foro primario resolvió que el pago de \$100,000.00 y la plusvalía, si alguna, reclamada por Andino Méndez, no procedía. Por último, atendió la solicitud de sentencia sumaria promovida por Andino Méndez y determinó que dicho petitorio advino académico.

Inconforme con dicha determinación, el 24 de mayo de 2023, la parte peticionaria acude ante nos mediante el recurso de epígrafe y realiza los siguientes señalamientos de error:

Err[ó] el Tribunal de Instancia, al decidir en su Resoluci[ón] que la compra de la llave ten[í]a fecha de vencimiento y la misma era igual al t[ér]mino del arrendamiento. Sin tomar en consideraci[ón] la Sentencia del Tribunal Apelativo en el caso de desahucio.

Err[ó] el Tribunal de Instancia al no interpretar correctamente la cl[á]usula penal y añadir disposiciones que no constan en el contrato tales como: que en el negocio en marcha adquirido deb[í]a ser devuelto al vendedor al finalizar el t[ér]mino del contrato de arrendamiento.

Err[ó] el Tribunal de Instancia, al no resolver la Moci[ón] de Sentencia Sumaria en virtud de los *[sic]* solicitado en la Orden del veintitr[és] de agosto de 2022.

El 5 de junio de 2023, la parte recurrida presentó una *Moción para que se Desestime Certiorari por Incumplimiento Craso con Reglamento del Tribunal de Apelaciones o se Ordene que se Subsane el Recurso*. En síntesis, arguyó que ante múltiples incumplimientos con las Reglas 34(E) y 74 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 34(E) y 74, el recurso no estaba perfeccionado. En particular, indicó que faltaban varios anejos y mociones pertinentes que la parte peticionaria no había incluido en su apéndice. Por su parte, el 9 de junio de 2023, la parte peticionaria presentó una *Moción en Cumplimiento de Resolución*. Sostuvo que cumplió con nuestro Reglamento, toda vez que incluyó en el apéndice



del recurso aquellos documentos que entendió relevantes a los errores planteados en este.

En cumplimiento con nuestra *Resolución* del 26 de mayo de 2023, el 9 de junio de 2023, la parte recurrida compareció mediante alegato en oposición.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procedemos a resolver.

## II

### A

El *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar discrecionalmente una decisión de un tribunal inferior. *Rivera Gómez y otros v. Arcos de Dorados Puerto Rico, Inc. y otros*, 2023 TSPR 65, resuelto el 8 de mayo de 2023; *Torres González v. Zaragoza Meléndez*, 2023 TSPR 46, resuelto el 12 de abril de 2023; *Caribbean Orthopedics v. Medshape et al.*, 207 DPR 994, 1004 (2021). Ahora bien, tal discreción no opera en lo abstracto. Con respecto a lo anterior y para revisar los dictámenes interlocutorios del Tribunal de Primera Instancia, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, dispone, en su parte pertinente, lo siguiente:

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

[ . . ]

Según se desprende de la citada Regla, este foro apelativo intermedio podrá revisar órdenes interlocutorias discrecionalmente, cuando

se recurre de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía o en casos de relaciones de familia o que revistan interés público, o en aquellas circunstancias en las que revisar el dictamen evitaría un irremediable fracaso de la justicia, entre otras contadas excepciones.

A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, dispone los criterios a considerar para ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias ante sí. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 96-97 (2008). Véase, además, *Rivera Gómez y otros v. Arcos de Dorados Puerto Rico, Inc. y otros*, supra; *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 372 (2020). Así, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, supra, funge como complemento a la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, supra. *Torres González v. Zaragoza Meléndez*, supra. La precitada Regla dispone lo siguiente:

El [T]ribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

- (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 de los procedimientos en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

Sin embargo, ninguno de los mencionados criterios es determinante, por sí solo, para este ejercicio y no constituye una lista exhaustiva. *García v. Padró*, 165 DPR 324, 335 esc. 15 (2005). Por lo que, de los factores esbozados “se deduce que el foro apelativo intermedio evaluará tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio”. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, supra, pág. 97. (Énfasis omitido).

Nuestro Tribunal Supremo ha expresado también que, de ordinario, el tribunal revisor “no intervendrá con el ejercicio de la discreción de los tribunales de instancia, salvo que se demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con prejuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial”. *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992), citando a *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986). Véase, además, *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

## B

El mecanismo de sentencia sumaria provisto en la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 36, es un vehículo para asegurar la solución justa, rápida y económica de un caso. *Acevedo Arocho y otros v. Departamento de Hacienda de Puerto Rico y otros*, 2023 TSPR 80, resuelto el 26 de junio de 2023; *Universal Insurance Company y otros v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico y otros*, 2023 TSPR 24, resuelto el 7 de marzo de 2023. Dicho mecanismo permite a los tribunales disponer, parcial o totalmente, de litigios civiles en aquellas situaciones en las cuales no exista controversia material de hecho que requiera ventilarse en un juicio plenario y el derecho así lo permita. *Segarra Rivera v. Int'l. Shipping et al.*, 208 DPR 964 (2022). Este mecanismo lo puede utilizar la parte reclamante

o aquella parte que se defiende de una reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1 y 36.2.

Mediante el mecanismo de sentencia sumaria, se procura profundizar en las alegaciones para verificar si, en efecto, los hechos ameritan dilucidarse en un juicio. *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20, 42 (2020). Este cauce sumario resulta beneficioso tanto para el tribunal, como para las partes en un pleito, pues se agiliza el proceso judicial, mientras simultáneamente se provee a los litigantes un mecanismo procesal encaminado a alcanzar un remedio justo, rápido y económico. *Segarra Rivera v. Int'l. Shipping et al.*, supra. Como se sabe, en aras de prevalecer en una reclamación, la parte promovente debe presentar prueba incontrovertible sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. *Íd.*

Nuestro ordenamiento civil y su jurisprudencia interpretativa impone unos requisitos de forma con los cuales hay que cumplir al momento de presentar una solicitud de sentencia sumaria, a saber: (1) una exposición breve de las alegaciones de las partes; (2) los asuntos litigiosos o en controversia; (3) la causa de acción sobre la cual se solicita 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 se debe dictar la sentencia, argumentando el derecho aplicable, y (6) el remedio que debe ser concedido. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3; *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687 (2019). Si la parte promovente de la moción incumple con estos requisitos, “el tribunal no estará obligado a considerar su pedido”. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 111 (2015).

Por otro lado, “la parte que desafía una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar en las aseveraciones o negaciones consignadas en su alegación”. *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra, pág. 43. Por el contrario, quien se opone a que se declare con lugar esta solicitud viene obligado a enfrentar la moción de su adversario de forma tan detallada y específica como lo ha hecho la parte promovente puesto que, si incumple, corre el riesgo de que se dicte sentencia sumaria en su contra, si la misma procede en derecho. *Íd.*

Por ello, en la oposición a una solicitud de sentencia sumaria, la parte promovida debe puntualizar aquellos hechos propuestos que pretende controvertir y, si así lo desea, someter hechos materiales adicionales que alega no están en disputa y que impiden que se dicte sentencia sumaria en su contra. *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra. Claro está, para cada uno de estos supuestos deberá hacer referencia a la prueba específica que sostiene su posición, según exigido por la antes citada Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra. *Íd.* En otras palabras, la parte opositora tiene el peso de presentar evidencia sustancial que apoye los hechos materiales que alega están en disputa. *Íd.* De lo anterior, se puede colegir que, ante el incumplimiento de las partes con las formalidades de la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, supra, la consideración de sus posiciones descansa en la sana discreción del Tribunal.

Al atender la solicitud, el Tribunal deberá asumir como ciertos los hechos no controvertidos que se encuentren sustentados por los documentos presentados por la parte promovente. *E.L.A. v. Cole*, 164 DPR 608, 626 (2005). Toda inferencia razonable que pueda surgir de los hechos y de los documentos se debe interpretar en contra de quien solicita la sentencia sumaria, pues solo procede si bajo ningún supuesto de hechos prevalece la parte promovida. *Íd.*, pág. 625. Además, al evaluar los méritos de una solicitud de sentencia sumaria, el juzgador o juzgadora debe actuar guiado por la prudencia y ser consciente, en todo momento, que su

determinación puede conllevar el que se prive a una de las partes de su “día en corte”, componente integral del debido proceso de ley. *León Torres v. Rivera Lebrón*, supra, pág. 44.

Sin embargo, la sentencia sumaria generalmente no procederá cuando existan controversias sobre hechos esenciales materiales, o si la controversia del caso está basada en elementos subjetivos como intención, propósitos mentales, negligencia o credibilidad. *Acevedo Arocho y otros v. Departamento de Hacienda de Puerto Rico y otros*, supra; *Segarra Rivera v. Int'l. Shipping et al.*, supra. Además, existen casos que no se deben resolver mediante sentencia sumaria porque resulta difícil reunir la verdad de los hechos mediante declaraciones juradas o deposiciones. *Jusino et als. v. Walgreens*, 155 DPR 560, 579 (2001). De igual modo, no es apropiado resolver por la vía sumaria “casos complejos o casos que involucren cuestiones de interés público”. *Íd.* No obstante, la sentencia sumaria procederá si atiende cuestiones de derecho. *Universal Insurance Company y otros v. Estado Libre Asociado de Puerto Rico y otros*, supra.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha discutido los criterios que este Tribunal de Apelaciones debe considerar al momento de revisar una sentencia dictada sumariamente por el foro de instancia. *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664, 679-680 (2018); *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, págs. 118-119. Sobre ese particular, nuestro más Alto Foro señaló que:

[E]l 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; (3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos, y (4) 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. *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, supra, pág. 679.

Conforme a lo anterior, “nos encontramos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para evaluar la procedencia de una sentencia sumaria”. *González Santiago v. Baxter Healthcare*, 202 DPR 281, 291 (2019). Por ello, nuestra revisión es una *de novo*, y nuestro análisis debe regirse por las disposiciones de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa. *Íd.* De esta manera, si entendemos que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debemos revisar *de novo* si el foro primario aplicó correctamente el derecho. *Íd.*

Esbozada la norma jurídica, procedemos a aplicarla al recurso ante nos.

### III

La parte peticionaria plantea, como su primer señalamiento de error, que el Tribunal de Primera Instancia incidió al concluir que la compra de la llave tenía fecha de vencimiento igual al término del arrendamiento, sin tomar en consideración la *Sentencia* de este Foro en un caso de desahucio. Como segundo señalamiento de error, la parte peticionaria sostiene que el foro primario erró al no interpretar correctamente la Cláusula Penal y añadir disposiciones que no constaban en el contrato. Como tercer y último señalamiento de error, la parte peticionaria alega que el foro *a quo* incidió al no resolver la *Moción de Sentencia Sumaria* en virtud de lo solicitado en la *Orden* del 23 de agosto de 2022.

Hemos evaluado el recurso de epígrafe conforme exige la normativa antes expuesta con particular atención a los criterios que le corresponde utilizar al Tribunal de Apelaciones al momento de revisar determinaciones del foro de instancia, según *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra*. Luego de un examen sosegado del expediente ante nos, colegimos que no existe criterio jurídico que amerite nuestra intervención con lo resuelto por el Tribunal de Primera Instancia. Al entender sobre el planteamiento que la parte peticionaria propone ante este Foro, concluimos que la sala de origen no incurrió en error de derecho ni en abuso de discreción al determinar que

el pago de los \$100,000.00 y la plusvalía, si alguna, que había reclamado la parte peticionaria era improcedente, ello a fin de que podamos soslayar la norma de abstención judicial que, en dictámenes como el de autos, regula el ejercicio de nuestras funciones.

Al evaluar *de novo* los documentos que nos ocupan, coincidimos con que, al adjudicar el asunto, el Tribunal de Primera Instancia actuó de conformidad con las normas que prevalecen en la materia que atendemos. Ello, nos hace concluir que nuestra intervención, en esta etapa de los procedimientos, no resulta oportuna. Siendo así, y en ausencia de prueba que nos permita resolver en contrario, denegamos expedir el auto de *certiorari* que nos ocupa, al amparo de lo dispuesto en la Regla 40 de nuestro Reglamento, *supra*.

#### IV

Por los fundamentos que anteceden, declaramos No Ha Lugar la solicitud de desestimación y denegamos la expedición del recurso de *certiorari* solicitado.

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