Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

EDNA VÁZQUEZ BONNET Demandante-Apelante Vs. JOSHUA HAMLYN BELL Demandado-Apelado	TA2026AP00697	*APELACIÓN* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Caso Núm. SJ2023CV05391 Sala: 901 Sobre: INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO Y DAÑOS

Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, el Juez Pagán Ocasio, la Jueza Álvarez Esnard y el Juez Cruz Hiraldo.[1]

Cruz Hiraldo, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de septiembre de 2026.

Comparece la parte apelante, la señora Edna Vázquez Bonnet, solicita la revisión de la *Sentencia sumaria parcial* emitida y notificada el 17 de abril de 2026, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan. En la sentencia apelada, el foro primario desestimó la causa de acción presentada por la parte apelante, decretó que el apelado concluyó válidamente el arrendamiento, y ordenó la continuación de los procedimientos en cuanto a las causas de daños y perjuicios promovidas por la parte apelada, el señor Joshua Hamlyn Bell.

Por los motivos expuestos en esta sentencia, *revocamos* el dictamen recurrido.

-I-

El 5 de junio de 2023, la parte apelante presentó una *Demanda* en la cual atribuyó al apelado incumplir con un contrato

---

[1] DJ 2025-063C, 26 de mayo de 2026.

de arrendamiento suscrito entre ellos el 27 de enero de 2023. Conforme al acuerdo, el apelado arrendó un apartamento propiedad de la parte apelante localizado en el Municipio de San Juan. El acuerdo estableció la duración del alquiler en un año, plazo que comenzó el 1 de febrero de 2023 y hasta el 31 de enero de 2024. La parte apelante alegó que, el 1 de mayo de 2023 el apelado notificó unilateralmente la cancelación del contrato de alquiler con fecha de efectividad de 14 de mayo de 2023. Esto, según la parte apelante, contrario a la cláusula número 46 del contrato que, permite la cancelación del alquiler por el apelado: "[i]f generator falls [sic] and is expected to be out of commission for longer than 3 months, the Lessee has the option to end lease early [sic], if they want to do it [sic], with a written notification of two weeks". Por ello, reclamó el pago del resto de las mensualidades pendientes en el alquiler en atención al plazo establecido de un año. También reclamó el pago de $1,400 "del contrato con OpticoFiber que a su solicitud [parte apelada] se acordó el 7 de febrero de 2023 por $70 mensuales por un período de 24 meses". En total, la parte requirió del apelado el pago de $24,000 por mensualidades pendientes, menos $3,000 del depósito de seguridad, $1,400 "del contrato con OpticoFiber", y $3,000 en daños para un total de $25,400.

El 30 de octubre de 2023, la parte apelada presentó su *Contestación a la Demanda*, negó incumplir con el contrato de arrendamiento. Aseveró que, la cancelación fue conforme a la cláusula número 46 del contrato que, permitía la cancelación del acuerdo transcurridos tres meses sin la disponibilidad de un generador eléctrico para compensar las constantes interrupciones del servicio eléctrico en el área donde ubica el inmueble alquilado. También aseveró que, la carta de cancelación fue notificada el 1 de mayo de 2023, y no el 13 de mayo de 2023 como "falsamente" alegó la parte apelante. Por ello, concluyó que, al condominio no disponer

de un generador eléctrico por al menos tres meses, y notificada la cancelación con dos semanas de anticipación, cumplió con la cláusula contractual de cancelación del contrato de alquiler. Además, alegó que, la parte apelante incumplió con la cláusula número 10 del contrato que, requiere al dueño del apartamento efectuar una inspección y notificar cualquier objeción con el estado de la propiedad al apelado en un plazo de 10 días después de culminado el alquiler. Esto con el propósito de utilizar el depósito de alquiler para remediar cualquier arreglo requerido a la propiedad consecuencia del alquiler. El apelado aseveró que, la parte apelante no efectuó la inspección y notificación en el plazo antes referido. Por ello, solicitó la devolución del depósito de $3,000.

El 10 de noviembre de 2023, la parte apelada presentó *Reconvención*, conforme a los párrafos número 6, 7, 12, 13 y 21 de la reconvención, la parte apelada alegó que:

> 6. Debido a los frecuentes apagones que aquejan el área de condado, al trabajo remoto del demandado y a su necesidad de poder contar con una fuente de electricidad alterna para su computadora, la presencia de un generador eléctrico en el condominio era un factor material e indispensable para inducir al demandado a firmar el contrato de arrendamiento para esa ubicación, razón por la que el demandado trajo el tema y solicitó a la demandante la inclusión de una cláusula que contemplara la cancelación del contrato por falta de generador eléctrico. Es decir, las partes incluyeron una cláusula resolutoria suspensiva, condicionada a la no-ocurrencia de un factor tercero, y no dependiente de la culpa, negligencia o voluntad de las partes.
>
> 7. Aunque para la fecha de la firma del contrato el condominio aún no contaba con un generador eléctrico,4 la parte demandante le manifestó a la demandada que el condominio ya tendría un generador eléctrico dentro de los próximos meses, razón por la que redactó la cláusula número 46 de esa forma. La parte demandante hizo esta garantía a la parte demandada sin tener el conocimiento preciso que ello ocurriría, por lo que indujo temeraria y maliciosamente a error al demandado para

así obtener el consentimiento viciado del demandado.

[…]

12. Cónsono con su derecho contractual, el demandado desalojó la propiedad el 14 de mayo de 2023 de forma que el 15 de mayo la misma ya estaba desocupada y disponible. De igual forma, el demandado pagó la mitad del mes de mayo, proporcional al término de su contrato cancelado, por lo que el demandado no vivió el apartamento más de lo que pagó por su uso. Conversamente, no adeuda canon alguno por tiempo que haya vivido el apartamento sin pagar por que no vivió en el apartamento periodo de tiempo alguno sin pagar.

13. Como parte de este contrato de arrendamiento suscrito, la parte demandada le dio un depósito de $3,000.00 a la parte demandante. Depósito que al día de hoy esta aún no ha devuelto a la parte demandada conforme requiere el contrato.

[…]

21. La parte demandada tiene una variedad de condiciones de salud mental documentadas y conocidas por la parte demandante, quien, a pesar de ser una profesional de la salud, durante este periodo le ha divulgado en varias ocasiones a terceros, y sin necesidad o pertinencia alguna, que la parte demandada "tiene autismo" o "es autista", en violación al código de ética que le cobija por su profesión y de varios estatutos estatales y federales relacionados. De igual forma, La parte demandada ha sufrido una variedad daños a raíz de los actos de la demandante, incluyendo pero sin limitarse a daños a su honra y dignidad, daños emocionales, daños a su privacidad, y daños estatutarios y/ reglamentario por violación a sus derechos de la privacidad de su información médica, entre otros.

La parte apelada añadió que, la parte apelante ocasionó daños a su "honra y dignidad, y daños emocionales, daños a su privacidad y daños estatutarios y/reglamentario[s] por violación a sus derechos de la privacidad de su información médica, entre otros". Esto supuestamente porque la parte apelante divulgó a terceros las condiciones médicas de la cuales padece el apelado. En atención a las alegaciones contenidas en su reconvención, la parte apelada

solicitó la devolución del depósito de seguridad, y una indemnización ascendente a $73,540 en virtud de los actos negligentes de la parte apelante.

Superados varios trámites procesales, y finalizado el descubrimiento de prueba, el 18 de septiembre de 2024, la parte apelante presentó *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*. Como hechos fuera de controversia presentó los siguientes:

1. Que existe un contrato entre las partes sobre una propiedad de la Demandante en la Calle Cervantes, Santurce, Puerto Rico, la cual admite que es por el periodo de un año la parte Demandada en el requerimiento de admisiones número 1 bajo juramento (véase documento 4).

2. Que el Demandado residía en el apartamento desde el 1 de febrero de 2023 (véase página 72, línea 11 de la deposición bajo juramento del 23 de julio de 2024 – anejo 5).

3. No está en controversia que el Demandado le comunicó por mensaje de texto el 1 de mayo de 2023 (véase copia texto del 1 de mayo de 2023 – anejo 6) que se da por terminado este contrato.

4. Que a la fecha en que la Demandante recibe la notificación no habían transcurrido tres meses, según requería el contrato (véase anejo a la Demanda la cláusula 4 del contrato). A esos efectos, tres meses traducidos en días son 90 días lo que aplicaba a los días transcurridos desde el 1 de febrero al 1 de mayo es igual a 89 días.

5. Que a la fecha el 13 de mayo de 2024, la parte demandante había incumplido con la parte Demandante sobre lo siguiente (véase estados de cuenta – anejo 7).

• Cánones de arrendamiento	$27,900.00
• Utilidades	5,597.38
	33,497.38
Menos depósito	3,000.00
	$30,497.38

6. Que el 25 de mayo de 2023 la parte Demandante se personó al apartamento 2A acompañada de la Lcda. Lizibel Salzar Acevedo, quien levantó el acta notarial número 32 sobre las condiciones del referido lugar (véase anejo 8).

En su escrito la parte apelante presentó como único asunto en controversia la interpretación de la cláusula número 46 del contrato utilizada por la parte apelada para cancelar prematuramente el acuerdo de alquiler. En cuanto al asunto, la parte apelante concluyó que: "[e]s evidente de los hechos que no existe controversia en que la parte Demandada incumplió con el contrato de arrendamiento al terminar el mismo unilateralmente y no pagar lo acordado según lo requiere el Art. 1346 del Código Civil".

El 30 de septiembre de 2024, la parte apelada presentó *Solicitud de Sentencia Sumaria*. La parte apelada propuso los siguientes hechos como fuera de controversia:

1. Que el 27 de enero de 2023, las partes de epígrafe suscribieron un contrato de arrendamiento para el alquiler del apartamento que ubica en el Condominio Cervantes #83, Apt. 2-A, San Juan PR 00907. Anejo A - SUMAC Entrada Núm. 20, Reconvención, Anejo 1, Contrato de Arrendamiento.

2. Que en virtud de dicho contrato la parte demandada dio un depósito de $3,000.00 a la parte demandante. Anejo B, Transcripción de Deposición de la parte demandada a la parte demandante, página 30, líneas 13-22, y página 31, líneas 5-9.

3. Que la cláusula número 46 del contrato dispone una cláusula de terminación temprana que dice: "If generator falls and is expected to be out of commission for longer than 3 months, the Lessee has the option to end lease early, if they want to do it, with a written notification of two weeks." Anejo A - SUMAC Entrada Núm. 20, Reconvención, Anejo 1, Contrato de Arrendamiento, página, 5, cláusula 46.

4. Que el 1 de mayo de [2023] la parte demandada notificó a la demandante, por correo electrónico, que efectivo el 15 de mayo de 2023 daría por terminado el referido contrato, en virtud de la cláusula número 46 del contrato. Anejo A - SUMAC Entrada Núm. 20, Reconvención, Anejo 3, Notificación de Terminación 1-mayo-23; Véase también Anejo B, Transcripción de Deposición de la parte demandada a la parte demandante, página 66, líneas 3-17.

5. Que la parte demandante cursó a la parte demandada un primer borrador del contrato pero que este borrador no fue el final puesto que las partes no lo firmaron porque continuaron negociaciones sobre el arrendamiento. Anejo B, Transcripción de Deposición de la parte demandada a la parte demandante, página 24, líneas 8-21; y página 26, líneas 10-19.

6. Que los borradores de los contratos los preparó la parte demandante. Anejo B, Transcripción de Deposición de la parte demandada a la parte demandante, página 27, líneas 7-10.

7. Que la cláusula de terminación temprana fue incluida en el borrador final que la parte demandante eventualmente circuló a la parte demandada y se convirtió en el borrador final. Que al momento de cursar el borrador final del contrato de arrendamiento, la parte demandante conocía de la importancia para el demandado de la presencia de un generador eléctrico en el condominio, razón por la que el demandado le trajo el tema "desde el principio". Véase Anejo B, Transcripción de Deposición de la parte demandada a la parte demandante, página 49, líneas 1-10. Conocía además que eres un "hecho esencial de importancia" para la parte demandada. Véase Anejo B, Transcripción de Deposición de la parte demandada a la parte demandante, página 52, líneas 3-18.

8. Que al momento de suscribir el contrato de arrendamiento el condominio no contaba con un generador eléctrico y ello era de conocimiento de ambas partes. Véase Anejo B, Transcripción de Deposición de la parte demandada a la parte demandante, página 48, línea 18, a la página 49, línea 4.

9. Que además era claro entre las partes que la instalación del generador eléctrico en el condominio era una posibilidad futura incierta, no era algo que estuviese dentro del control de las partes. Véase Anejo B, Transcripción de Deposición de la parte demandada a la parte demandante, página 49, línea 24, a la página 49, línea 5; página 52, líneas 3-18; página 53, líneas 5-9, y línea 21, a la página 55, línea 21.

10. Que tras la firma del referido contrato, transcurrieron tres meses (Febrero, Marzo y Abril del 2023) de ausencia de un generador eléctrico en el condominio. El hecho no ha sido negado en ninguna alegación de la parte demandante, ni en su Demanda ni en la Contestación a Reconvención.

11. Que el 1 de mayo de 2023 la parte demandada notificó al correo electrónico de la parte demandante que surge en el contrato, que efectivo el 15 de mayo de 2023 daría por terminado el referido contrato. SUMAC Entrada Núm. 20, Reconvención, Anejo 3, Notificación de Terminación 1-mayo-23. Véase también Anejo B, Transcripción de Deposición de la parte demandada a la parte demandante, página 66, líneas 3-12.

12. Que el demandado desalojó la propiedad el 14 de mayo de 2023 de forma que el 15 de mayo la misma ya estaba desocupada y disponible, que la demandante no pudo personalmente corroborar ese hecho ya que no fue a la propiedad ese día, ni por varios días después, pero que le consta que el "conserje" le informó sobre el desalojo del apartamento del demandado. Véase Anejo B, Transcripción de Deposición de la parte demandada a la parte demandante, página 39 líneas 21-25, página 40, líneas 11-15.

13. Que la cláusula número 10 del contrato dispone una cláusula sobre la inspección de la propiedad, notificación de daños y devolución del depósito, que dice: *"The Lessor shall have ten (10) business days after the termination of the Lease Term to inspect the Property. At the end of this ten (10) day term, the Lessor shall reimburse the deposit or notify the Lessee of any problems or reduction in such deposit. The reimbursement of the deposit will be realized by check and sent to the postal address the Lessee will provide. If Lessor does not notify Lessee of any issues with the security deposit within the ten-day period, the full deposit shall be returned."* Anejo A, SUMAC Entrada Núm. 20, Reconvención, Anejo 1, Contrato de Arrendamiento, página, 1, cláusula 10.

14. Tras el desalojo de la propiedad, transcurrió el subsiguiente término estipulado para inspeccionar la propiedad y notificar a la parte demandada de algún daño, reclamación, objeción o rebaja al depósito, sin que la parte demandante notificara de ello a la parte demandada. Es decir, luego de desalojar la propiedad, la parte demandante no comunicó al demandado, dentro del periodo de 10 días que requiere el contrato, de haber realizado inspección alguna a la propiedad y de haber solicitado reducción alguna al depósito de fianza por alegados daños a la propiedad. Véase Anejo B, Transcripción de Deposición de la parte demandada a la parte demandante, desde la página 37, línea 19, hasta la página 39, línea

14, y la página 41, líneas 1-15. Además, que ni de la Demanda, ni la contestación a la reconvención, ni de ningún otro documento del expediente electrónico del caso surge ni una alegación a esos efectos, ni documento alguno que constituya tal comunicación.

15. Que a pesar de no haber notificado a la parte demandada de algún daño, reclamación, objeción o rebaja al depósito dentro del término estipulado, la parte demandante no ha devuelto y aún retiene el depósito de $3,000.00. SUMAC Entrada Núm. 23, Contestación a Reconvención ("Réplica"), Página 2, Contestación a alegación número 10. "Se afirma que la retención del depósito por $3,000, es para compensar a la demandante reconvenida por el incumplimiento del contrato."

16. Que en vez, la parte demandante levantó un Acta Notarial el 25 de mayo de 2023 sobre una inspección realizada ese día. No obstante, eso no es lo que la cláusula del contrato requería. La parte demandante tampoco notificó dicha acta a la parte demandada dentro del término de 10 días requerida por la cláusula 10 del contrato.

La parte apelada definió las controversias de derecho en los siguientes términos:

1. Si la parte demandada efectivamente canceló el contrato de arrendamiento conforme a la cláusula de terminación temprana del contrato; y

2. Si la parte demandada tiene derecho a la devolución del depósito de arrendamiento.

La parte apelante presentó un escrito en oposición a la solicitud de sentencia sumaria promovida por la parte apelada. En resumen, en su escrito en oposición la parte apelante reiteró el contenido de su solicitud de sentencia parcial. De otro lado, el apelado presentó una moción en oposición a la moción de sentencia sumaria presentada por la parte apelante. En su escrito en oposición, la parte apelada aseveró que existe controversia en cuanto a si la cancelación del contrato incumplió con la cláusula 46 del acuerdo. Sometido el asunto, el foro primario emitió la sentencia sumaria parcial apelada en la cual acogió la moción de sentencia sumaria promovida por la parte apelada y descartó la moción de

sentencia sumaria de la parte apelante. En la sentencia sumaria emitida, el foro primario determinó como hechos materiales fuera de controversia los siguientes:

1. El 27 de enero de 2023 las partes suscribieron un contrato de arrendamiento para el alquiler de una propiedad de la demandante ubicada en el Condominio Cervantes, Apt. 2A, en San Juan, Puerto Rico.

2. El contrato se firmó el 27 de enero de 2023 y en la cláusula 4 se pactó que el arrendamiento tendría una vigencia de un (1) año, desde el 1 de febrero de 2023 hasta el 31 de enero de 2024.

3. El contrato lo redactó la demandante.

4. La cláusula 46 del contrato de arrendamiento establece lo siguiente: "If generator falls and is expected to be out of commission for longer than 3 months, the Lessee has the option to end lease early, if they want to do it, with a written notification of two weeks".

5. Al momento de la firma del contrato, el edificio no contaba con generador eléctrico, y este hecho era de conocimiento de ambas partes.

6. La parte demandada pagó un depósito de tres mil dólares ($3,000), según estipulado en el contrato.

7. Según la cláusula 7 del contrato, el depósito sería devuelto a la terminación del contrato, "provided the Property and furnishings are turned over to the Lessor in the same condition as when leased to Lessee, normal wear and tear expected and proof has been provided that final utility bills have been paid […]".

8. La cláusula 10 del contrato de arrendamiento establece que: The Lessor shall have ten (10) business days after the termination of the Lease Term to inspect the Property. At the end of this ten (10) day term, the Lessor shall reimburse the deposit or notify the Lessee of any problems or reduction in such deposit. The reimbursement of the deposit will be realized by check and sent to the postal address the Lessee will provide. If Lessor does not notify Lessee of any issues with the security deposit within the ten-day period, the full deposit shall be returned.

9. La cláusula 28 del contrato dispone que "[a]ll notifications must be done in writing via US Mail, e-mail or text message to the lessor" e indica las direcciones postales y de correo electrónico de ambas partes, así como sus respectivos números telefónicos.

10. El 1 de mayo de 2023 el demandado le envió una comunicación por correo electrónico a la demandante en la que informó que, al amparo de la cláusula 46 del contrato, estaría dando por terminado el arrendamiento de forma temprana con efectividad al 15 de mayo de 2023, al no haber estado disponible el generador del edificio por un periodo de tres (3) meses.

11. Al 13 de mayo de 2024, dos (2) días antes de la fecha informada por el demandado para concluir el arrendamiento y entregar la propiedad, el edificio aún no contaba con el generador eléctrico.

12. El 25 de mayo de 2023 la Lcda. Lizibel Salazar Acevedo, en calidad de notaria pública, levantó el acta notarial número treinta y dos (32) sobre las condiciones de la propiedad objeto del arrendamiento.

13. La demandante no le envió comunicación alguna al demandado con posterioridad a dicha inspección para informar reducción en el depósito de seguridad, según exige la cláusula 10 del contrato.

El foro de primera instancia desestimó la causa de acción sobre incumplimiento de contrato presentada por la apelante, le ordenó devolver al apelado la cantidad de $3,000 y ordenó la continuación del caso en cuanto a las causas de acción de daños y perjuicios. La parte apelante presentó moción de reconsideración sobre la sentencia emitida, pero fue denegada por el foro de primera instancia. Inconforme, la parte apelante comparece ante este tribunal apelativo, y señala la comisión de los siguientes errores:

> Cometió error de derecho el Tribunal de Primera Instancia al dirimir y adjudicar credibilidad testifical en cuanto a las versiones de las partes sobre la aplicación e intención en torno a la cláusula número 46 del contrato de arrendamiento, a pesar de que el ordenamiento jurídico establece que no procede dictar una sentencia sumaria cuando existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales y credibilidad.

> Erró el foro de instancia al dictar sentencia sumaria parcial a favor de la parte demandada a pesar de que existe controversia real sobre hechos materiales y, además, como cuestión de derecho no procede el remedio sumario.

La parte apelada no compareció dentro del término reglamentario establecido para ello. Por tanto, procedemos a resolver el presente recurso con el beneficio de la comparecencia de la parte apelante, el contenido del expediente electrónico y el *Derecho* aplicable.

-II-

-A-

La sentencia sumaria es el mecanismo procesal cuyo propósito principal es facilitar la solución justa, rápida y económica de los litigios que no presentan controversias genuinas de hechos materiales y, por tanto, no ameritan la celebración de un juicio a fondo. *Negrón Castro v. Soler Bernardini*, 2025 TSPR 96, pág. 5. 216 DPR ___ (2025); *Soto y otros v. Sky Caterers,* 215 DPR 311, 324 (2025). La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, permite que, en un litigio, cualquiera de las partes solicite al tribunal una sentencia sumaria a su favor, ya sea sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada. Reglas 36.1 y 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1 y 2. No obstante, para que una sentencia sumaria proceda, es necesario que de los documentos que la acompañan, surja de manera preponderante la inexistencia de controversia sobre los hechos medulares del caso. *Soto y otros v. Sky Caterers*, *supra*, pág. 324. Para poder demostrar eficientemente la falta de controversia sobre hechos medulares del caso, el promovente de la sentencia sumaria debe: (1) exponer las alegaciones de las partes; y (2) desglosar en párrafos debidamente enumerados los hechos sobre los cuáles, a su entender, no hay controversia. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3.

En *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664 (2018) el Tribunal Supremo reiteró el proceso de revisión de las sentencias sumarias expresado en *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015). El Tribunal Supremo estableció el estándar específico que, debe utilizar este Foro al revisar denegatorias o concesiones de Mociones de Sentencia Sumaria. A esos efectos, el Tribunal Supremo dispuso:

> [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.

Es decir, planteada una revisión de sentencia sumaria, el Tribunal de Apelaciones está en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para resolver, por lo que debe evaluar las mociones presentadas en el foro primario y verificar el cumplimiento con los requisitos dispuestos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra,* al emitir su dictamen. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, *supra,* pág. 118. "[L]a revisión del foro apelativo conlleva examinar *de novo* el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la solicitud de sentencia sumaria en el tribunal de instancia y realizando todas las inferencias permisibles a su favor". *Birriel Colón v. Econo y otros*, 213 DPR 80, 91-92 (2023).

En tal sentido, como parte de nuestra función revisora, es nuestro deber evaluar todos los documentos que obren en el

expediente de manera tal que, previo a determinar la procedencia de una solicitud de sentencia sumaria, hacer un balance adecuado entre el derecho de todo litigante a tener su día en corte y la disposición justa, rápida y económica de los litigios civiles. *BPPR v. Cable Media,* 215 DPR 283, 294 (2025). Cónsono con lo anterior, estamos limitados a: (1) considerar los documentos que se presentaron ante el foro primario; (2) determinar si existe o no controversia genuina de hechos materiales y esenciales, y (3) comprobar si el derecho se aplicó correctamente. *Cruz, López v. Casa Bella y otros*, 213 DPR 980, 994 (2024). Por otra parte, nuestra más Alta Curia ha definido el concepto hecho material de la siguiente forma: un hecho material o esencial es "aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable". *Consejo de Tit. v. Rocca Dev. Corp., et als.,* 215 DPR 434, 449 (2025). Por ende, la parte promovente tiene el deber de exponer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material. *Soto y otros v. Sky Caterers, supra*, pág. 325. Ahora bien, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha determinado que "no existe impedimento alguno para que se utilice el mecanismo de sentencia sumaria en reclamaciones que requieran elementos subjetivos o de intención, cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge la inexistencia de controversia en torno a los hechos materiales." *Batista Valentín v. Sucn. de José Enrique Batista Valentín y otros*, 2025 TSPR 93, pág. 10, 216 DPR __ (2025). En vista de ello, "la Regla 36 no queda excluida como cuestión de derecho de ningún procedimiento en particular". *Íd.*

-B-

El Artículo 1063 del Código Civil, 31 LPRA sec. 8984, establece que una de las fuentes de las obligaciones son los contratos. El Artículo 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 9751,

define un contrato como "el negocio jurídico bilateral por el cual dos o más partes expresan su consentimiento en la forma prevista por la ley, para crear, regular, modificar o extinguir obligaciones". Así, lo acordado en los contratos tiene fuerza de ley entre las partes, sus sucesores y los terceros en la forma en que dispone la ley. Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 9754. Para que, un contrato quede perfeccionado deben concurrir los siguientes elementos: consentimiento de los contratantes, objeto y causa. *Nancy Sierra Lugo v. Sunrun PR Operations, LLC; Máximo Solar Industries, Inc., Aseguradoras ABC, John Doe y Richard Roe*, 2026 TSPR 76, pág. 8, 218 DPR __ (2026); *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR 7, 15 (2014). Los contratos se rigen por la autonomía de la voluntad de las partes en el que estas pueden establecer pactos, cláusulas y condiciones que estimen conveniente, siempre que no sean contrarias a la ley, moral y orden público. *Carmona, Negrón v. BSN y otros*, 214 DPR 388, 398 (2024); *Aponte Valentín et al. v. Pfizer Pharm.*, 208 DPR 263, 286 (2021); *Demeter Int'l v. Srio. Hacienda,* 199 DPR 706, 727 (2018). Otro principio que rige las obligaciones es el principio *pacta sunt servanda* la cual establece que las obligaciones nacen de los contratos que tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse a tenor con los mismos. *PRFS v. Promoexport*, 187 DPR 42, 52 (2012). Asimismo, los contratos se fundan a base de la autonomía de la voluntad y libertad que tiene las partes contratantes en las que establecen los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes. *BPPR v. Sunc. Talavera*, 174 DPR 686, 694 (2008). En circunstancias, no es posible determinar la voluntad de las partes ante la mera lectura de las cláusulas contractuales *Cruz Cruz v.Casa Bella Corp.*, 213 DPR 980, 996 (2024). Ante ello, es necesario examinar la intención de las partes en virtud de los actos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato. *Cruz Cruz v.Casa Bella Corp.*,

supra, pág. 996; *Negrón Vélez v. ACT*, 196 DPR 489, 506–507 (2016); *Blás v. Hospital Guadalupe*, 167 DPR 439, 451 (2006).

-III-

En el presente pleito, el Tribunal de Primera Instancia tenía ante su consideración dos solicitudes de sentencia sumaria parcial y sus respectivas oposiciones. En la primera, la parte apelante solicitó que se declarase ha lugar su demanda y en consecuencia, ordenara a la parte apelada a satisfacer el total de las mensualidades de alquiler que quedaron al descubierto por la temprana cancelación del acuerdo. La parte apelante también solicitó el pago de cierto contrato de servicio de fibra óptica, y las otras partidas descritas en la demanda. En la segunda, la parte apelada solicitó una sentencia sumaria parcial para dejar establecido que la cancelación del contrato fue conforme a derecho, que la parte apelante debe devolverle el depósito de seguridad ascendente a $3,000, y solicitó la desestimación de la demanda. Dado que las partes recurrieron al mecanismo de la sentencia sumaria para resolver esta controversia, conviene aclarar varios aspectos sobre su uso, esto en vista de que la parte apelante argumenta que este caso debe ir a juicio plenario pues, desde su punto de vista, existen elementos subjetivos que son imposibles de adjudicar mediante el uso del mecanismo de sentencia sumaria.

Como es harto conocido, el mecanismo de sentencia sumaria provisto en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, permite a los tribunales disponer parcial o totalmente de litigios civiles en aquellos casos en los que no exista una controversia material de hecho que requiera ser dilucidada en un juicio plenario y el *Derecho* así lo permite. *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20, 41 (2020); *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929, 940 (2018). De esta manera, el mecanismo de sentencia sumaria se ha descrito como un medio eficaz para los jueces descartar reclamaciones inmeritorias y

descongestionar los calendarios judiciales. Inclusive, en ocasiones anteriores, al evaluar la procedencia de un dictamen al amparo de la Regla 36 de Procedimiento Civil, el Tribunal Supremo concluyó que, "[l]a regla no excluye tipos de casos y realmente puede funcionar en cualquier contexto sustantivo". *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 220 (2010). El punto importante es que por vía de sus respectivos escritos, y conforme a la casuística, de los hechos propuestos por las partes no surge controversia material que impida el dictamen sumario.

En ese sentido, examinamos los documentos de autos, así como las solicitudes de sentencia sumaria presentadas por la parte apelante y la parte apelada, respectivamente. Sin embargo, no coincidimos con el foro apelado en que, de los hechos, según expuestos por las partes, no surgía una controversia material que imposibilitara un dictamen sumario. En esta apelación las partes no disputan las determinaciones de hechos efectuadas por el foro primario en la sentencia sumaria parcial. En su alegato la parte apelante solo cuestiona la interpretación que hiciera el foro primario de la cláusula 46 del contrato de alquiler.

En cuanto a este asunto, la controversia trabada por las partes requirió del foro primario interpretar el lenguaje contractual en la cláusula 46 incluida por las partes en el contrato de arrendamiento, y dirimir las consecuencias jurídicas de los hechos ya establecidos y no disputados por las partes. *Rodríguez García v. UCA*, *supra*, pág. 943. Aclarado el asunto, incorporamos como aquí transcritas las determinaciones de hechos de la sentencia sumaria parcial y procedemos a evaluar la interpretación que hiciera el foro de primera instancia de la cláusula 46 sobre la base de las determinaciones de hechos consignadas en la sentencia sumaria parcial apelada. Pero de entrada, aclaramos que las determinaciones de hechos incluidas en la sentencia sumaria parcial son

insuficientes para resolver la controversia de hechos medular que aqueja este recurso. Veamos.

La cláusula 46 del contrato de arrendamiento lee como sigue: "If generator falls [sic] and is expected to be out of commission for longer than 3 months, the Lessee has the option to end lease early [sic], if they want to do it, with a written notification of two weeks". Las partes no están de acuerdo en cómo interpretar el texto de la cláusula 46. La parte apelante asevera que la cláusula solo permite cancelar el contrato después de tres meses del generador eléctrico haber fallado, o estar averiado. Entonces, razona que, por no haber generador eléctrico instalado en el condominio era imposible para la parte apelada cancelar el contrato por tal motivo. Por su parte, el apelado argumenta que la verdadera intención de incluir el referido párrafo en el contrato era permitirle cancelar prematuramente el alquiler en caso de no contar con un generador eléctrico en el edificio en un plazo de tres meses después de comenzado el alquiler.

En *Marcial v. Tomé*, 144 DPR 522 (1997), el Tribunal Supremo reconoció que primeramente se debe seguir la letra clara del contrato, cuando ésta refleja inequívocamente la voluntad de las partes. Es decir, cuando los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, el Código Civil señala que "si el negocio jurídico es unilateral, se atenderá al sentido literal de sus palabras, a no ser que aparezca claramente que fue otra la voluntad de su autor. En tal caso, se observará lo que parezca más conforme a la intención que tuvo al otorgarlo". Articulo 354 (b), 31 LPRA sec. 6342(b). Por ello, aunque de ordinario, al adjudicar controversias dentro del ámbito contractual, se presupone que lo consignado expresamente en el texto contractual consiste en la voluntad de las partes contratantes, en circunstancias en que existe duda sobre la intención común y evidenciada de los contratantes el Tribunal Supremo no ha vacilado en indagar más a fondo sobre cuál

ha sido la verdadera intención de las partes, sobre todo en casos que han sido adjudicados vía el mecanismo de sentencia sumaria. *Cruz Cruz v.Casa Bella Corp.*, *supra*, pág. 996; *Negrón Vélez v. ACT*, *supra*, págs. 506–507; *Blás v. Hospital Guadalupe, supra*, pág. 451; *Marcial v. Tome*, 144 DPR 522, 536 (1997); *Sucn. Ramírez v. Tribl. Superior*, 81 DPR 357 (1959). *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842 (1991); *Ramírez, Segal & Látimer v. Rojo Rigual*, 123 DPR 161, 173 (1989). El juzgador debe indagar fundamentalmente la intención de las partes y el espíritu y la finalidad que hayan perseguido éstas con el negocio, infiriéndose de la total conducta de los interesados y de las circunstancias concurrentes que puedan contribuir a la acertada investigación de la voluntad de los otorgantes. *VDE Corporation v. F & R Contractors*, 180 DPR 21, 36 (2010); *Rivera y Bonilla, Ex parte*, 120 DPR 61, 75 (1987); *Marina Ind., Inc. v. Brown Boveri Corp.*, 114 DPR 64, 69-70 (1983); *Coop. La Sagrada Familia v. Castillo*, 107 DPR 405, 417 (1978); *Merle v. West Bend Co.*, 97 DPR 403, 409-410 (1969). En repetidas ocasiones el Tribunal Supremo ha reconocido la utilidad de tales criterios para interpretar los contratos. Véase, *Cruz Cruz v.Casa Bella Corp.*, *supra*; Cruz Cruz v.Casa Bella Corp., supra; *Negrón Vélez v. ACT*, *supra*; *Blás v. Hospital Guadalupe, supra*; *Marcial v. Tomé*, *supra*; *Unisys v. Ramallo Brothers*, *supra*; *Marina Ind., Inc. v. Brown Boveri Corp.*, 114 DPR 64 (1983); *Coop. La Sagrada Familia v. Castillo*, 107 DPR 405 (1978); *Merle v. West Bend Co.*, 97 DPR 403 (1969).

Aunque a primera vista la cláusula 46 del contrato del caso de marras parece estar clara, existe duda sobre la verdadera intención de cada parte al otorgar su consentimiento al texto según escrito. Pues como vimos, una y otra interpreta de forma distinta el texto de la cláusula 46. Ambas reconocen que la existencia y disponibilidad de uso del generador eléctrico era uno de los elementos indispensables para la continua eficacia del contrato de

alquiler, pero como vimos están en desacuerdo en cuanto al momento preciso que el imperativo contenido en la cláusula 46 podría ponerse en vigor por el inquilino del apartamento para ejercer la facultad resolutoria contenida en la estipulación.

En el caso de autos, la cláusula 46 no hace referencia a las particularidades antes referidas, solo establece un término de tres meses sin servicio de generador eléctrico en el condominio que parece presuponer la existencia previa de un generador eléctrico en el edificio. En cuanto a esta cláusula, es de fundamental importancia el hecho incontrovertido de que ambas partes tenían conocimiento de que el edificio no tenía generador eléctrico a la firma del contrato el 27 de enero de 2023. Sin embargo, la parte apelada conocía que aun después de ocupar el apartamento el generador no estaría disponible por algunas semanas. Los mensajes intercambiados por las partes demuestran tal hecho:

> Thu, Jan 5 at 4:12 pm
>
> Hi Edna, seasons greetings. Is anyone available Sat eve to show me the Cervantes 83 in person? Any updates on a generator install?
>
> Hi Joshua, happy New Year. Sorry that I won´t be able to show the apartment since the contractor had an accident, left for Florida and no one knows where he left the keys. This month is a dead month in PR that people are traveling or are extending our Puerto Rico record of the longest Christmas Season in the world.
>
> **The president of the Condominium just inform[s] me that they will start the installation February 15. It will take 2 weeks for the construction of the base and installation**.
>
> When do you need the apartment? When are you leaving? When is your [wedding]?
>
> Best regards,
>
> Thank you! No rush on my side, March may work well, I´m flexible. Not exactly sure my travel schedule yet and not to the point of planning a wedding.
>
> Sat, Jan 7 at 5:15 PM

> Hi and good evening. Is if feasible or an option to move into Cervantes 83 around Feb 1?
>
> It looks like Julia is able to get out of her job in NY this month and come down to PR soon. We can stay at the beach house until Cervantes unit is accessible. I might keep my office at the beach house until the generator is installed at Cervantes anyways. So if March 1 works better for you for a start date, we are flexible.
>
> Sat, Jan 7 at 8:59 PM
>
> I will try my best to have the apartment ready to adjust to your necessities. I hope to contact the contractor Tuesday.
>
> (Énfasis suplido.)

Ello también surge de las contestaciones número 3, 4, 6 y 7 del apelado al requerimiento de admisiones cursado por la parte apelante, contestaciones incluidas como anejo 3 y 4 a la moción de sentencia sumaria parcial promovida por la parte apelante. Sin embargo, la parte apelada insiste que fue engañado por la parte apelante al hacerle creer que el generador eléctrico estaría listo en poco tiempo. Sobre el asunto, en sus contestaciones el apelado admitió lo siguiente:

> 3. **I admit that at the time of moving into the apartment, there was no generator present**. However, the installation of a generator was a critical condition for my tenancy, as I made explicitly clear to Ms. Edna Vázquez Bonnet due to the necessity for my work. I was led to believe by Edna that the installation was imminent, which was a significant factor in my decision to sign the lease I negotiated the addition to the lease of this specific clause regarding the generator, which underscores the importance its timely installation to my occupancy.
>
> 4. While I do not recall a specific conversation about the Condominium Board of Directors' involvement, **I was under the impression that the installation of the building-wide generator would begin on February 15 and be completed shortly thereafter**. Mrs. Vázquez Bonnet consistently reassured me that the installation was forthcoming.
>
> [...]
>
> 6. **I categorically deny the assertion that the clause forty-six (46) of the lease was structured to take effect only after the**

installation and operation of the generator. This interpretation is not only incorrect but also intentionally misleading. The clause in question was an essential part of the lease agreement, reflecting the urgency and necessity of the generator´s installation for my occupancy. **The understanding between both parties was that the installation of the generator was to be prompt and that its absence would be a deal-breaker for my tenancy**.

My decision to rent the property was predicated on the explicit assurances provided by Mrs. Edna Vázquez Bonnet that the generator installation was imminent. The failure to install the generator within the expected timeframe and the subsequent handling of the situation by Mrs. Vázquez Bonnet amounted to a breach of trust and a failure to fulfill a critical contractual condition. This breach not only exploited my mental disability but also placed undue strain on my professional obligations, personal health, and relationships, leading to significant adverse consequences. Consequently, I was compelled to terminate the lease and vacate the property in accordance with the legal remedies available to me within the lease agreement, due to the unfulfilled promises of the generator installation.

7. **I assert that as of May 1, 2023, the generator had not been installed at the property, nor was it installed by the time I vacated on May 14th, 2023**. The initiation of site preparations for the generator in March did not culminate in the completion of the installation. The repeated assurances regarding the timeline for the generator installation were not met, which led to a complete breakdown of trust by the end of April.

The absence of the generator had a profound impact on [my] life. The high noise levels within the apartment, which were not mitigated by the landlord, severely disrupted my ability to work effectively, my sleep, and consequently my health. The situation deteriorated to the point where it began to affect my immune system and resulted in health issues I had not previously experienced.

Despite my communicating the severity of these issues to Mrs. Edna Vázquez Bonnet, my concerns were not addressed satisfactorily. Instead, her responses were dismissive, and the responsibility for resolving these issues was inappropriately placed upon me. This lack of action and empathy left me with no choice but to exercise my legal rights to terminate the lase due to the non-installation of the generator,

> which was a fundamental condition for my tenancy.
>
> (Énfasis suplido.)

Conforme a las declaraciones bajo juramento de la parte apelada, la intención de incluir la cláusula 46 en el contrato era asegurar que pudiera salir prematuramente del contrato en caso de no poder completarse la instalación y puesta en función del generador eléctrico en un término no menor de tres meses a partir del comienzo del contrato de alquiler. En caso de no cumplirse con esta condición según el apelado, era necesario disponer de una vía legal para cancelar prematuramente el contrato. Según la determinación de hecho número 10 en la sentencia sumaria parcial, el apelado canceló el contrato al pasar tres meses del alquiler sin completarse la instalación y puesta en marcha del generador eléctrico desde el día de comienzo del contrato de alquiler. Empero, surge duda en torno a la razón por la cual firmó el contrato de alquiler en el cual quedó incluida la cláusula 46 en los términos redactados y aceptados por la propia parte apelada.

El testimonio de la parte apelante contenido en su deposición confirma la existencia de controversia en torno al verdadero motivo de la inclusión del párrafo 46 en el contrato de alquiler. Al inquirirse sobre el porqué redactó la cláusula como si el generador eléctrico estuviera instalado en el condominio y no como la parte apelada presuponía fuera a redactarse, la parte apelante expresó lo siguiente:

> LCDO. MARTIN MÉNDEZ: **Mi cliente como parte de esas negociaciones le dejó saber su interés en que hubiese un Generador Eléctrico. ¿Correcto?**
>
> DEPONENTE: **Desde un principio me lo dejó saber, y se le dijo bien claro que no lo había**.
>
> […]
>
> DEPONENTE: **Lo que él tenía que hacer era no firmar un Contrato donde no tuviera un**

Generador, **porque él quería un Generador**. **Si lo firmó, fue una decisión de él**.

LCDO. MARTIN MÉNDEZ: **¿Y si usted incluía esa Cláusula, fue decisión suya?**

DEPONENTE: **Fue una decisión porque sabíamos que eventualmente se iba a establecer el Generador**...

LCDO. MARTIN MÉNDEZ: Claro.

DEPONENTE: ...**y para no tener que hacer cambios en el Contrato**, **cuando se terminara de poner el Generador se quedó ya el Contrato así**. Cuando el Generador se instale y dejara de funcionar por tres meses, -pero él no vivió ahí tres meses, él vivió ochenta-y-nueve días-; o sea, ni tan siquiera se aplica la Cláusula, porque él no vivió ahí tres meses, él vivió ochenta-y-nueve días. Por lo tanto, por dondequiera que vaya, no tuvo ni los tres meses viviendo en el apartamento, tampoco...

[...]

LCDO. MARTIN MÉNDEZ: Precisamente, por eso es...

DEPONENTE: ...pero se estaba estableciendo...

LCDO. MARTIN MÉNDEZ: ...**que él le solicitó a usted enmendar el Contrato para incluir una alternativa de Terminación Temprana**, **precisamente porque**...**sabiendo que no estaba en su control**. ¿Correcto? El no poder tener un Generador sabiendo que no era decisión de usted y sabiendo que no estaba en su control, y siendo una condición esencial importantísima, que usted bien reconoció que era para mi cliente, por eso usted tomó todo eso en consideración a la hora de redactar esa Cláusula. ¿Correcto?

DEPONENTE: **En todo documento y lo que hemos hablado él sabía que no había Generador**.

LCDO. MARTIN MÉNDEZ: Y usted también.

DEPONENTE: ...desde el día...el que iba a contratar era él, el que quería el apartamento era él, porque yo no lo perseguí ni lo...como él me acosó para que le entregara un apartamento. ¿Por qué no buscó otro? Si por allí había montones...

[...]

LCDO. MARTIN MÉNDEZ: ¿Y por qué esa Cláusula usted la redactó como si hubiese un Generador?

DEPONENTE: Porque estaba comenzando…

LCDO. MARTIN MÉNDEZ: Pero no lo estaba. O sea, que usted tampoco en la forma en que usted redactó la Cláusula usted también omitió y falló al hecho de que en ese momento no había un Generador existente en el Condominio.

[…]

(*LA DEPONENTE MOSTR[Ó] LA FOTOGRAFÍA PUESTA EN ALTO)

DEPONENTE: Yo no he fallado en nada, primero, él no tenía ni los tres meses allí y se supone que él hubiese estado allí tres meses; ni cumplió ni tan siquiera con esa parte del Contrato. Ochenta-y-nueve días fueron los que vivió. Y aquí* están todas las Fotografías según cada día que pasó desde que vivió allí.

(*LA DEPONENTE SEÑAL[Ó] DOCUMENTOS EXPUESTOS ANTE SI)

DEPONENTE: Y aquí* están todos…el Board of Directors todas las comunicaciones que se le enviaron a él del estatus, mandado por la Junta de Directores del Condominio, para que supiera por donde iba cada paso del Generador; y lo tuvo hasta antes de mudarse.

(*LA DEPONENTE SEÑAL[Ó] DOCUMENTOS EXPUESTOS ANTE SI)

LCDO. MARTIN MÉNDEZ: ¿Y si el día antes que él se hubiese mudado se dañó el Generador, no sería lo mismo…

DEPONENTE: No.

[…]

LCDO. MARTIN MÉNDEZ: …que durante sus primeros tres meses no hubo el Generador, ya sea porque lo hubo y se dañó o porque nunca lo hubo desde un principio esperando a que lo instalaran, no es eso lo mismo?

DEPONENTE: No es lo mismo, porque no usted estuvo ni tres meses ahí viviendo.

LCDO. MARTIN MÉNDEZ: No. No. Pero…está bien.

DEPONENTE: No vamos a hablar de cosas hipotéticas. Las cosas hipotéticas no son; vamos a lo que es real.

LCDO. MARTIN MÉNDEZ: O sea, en su mente lo importante es que él no estuvo ochenta-y-nueve días…

DEPONENTE: Él estuvo ochenta-y-nueve días.

> LCDO. MARTIN MÉNDEZ: ...no es que usted redactó una Cláusula contemplando la ausencia de un Generador por tres meses.
>
> DEPONENTE: Ya yo le contesté.
>
> Toma de deposición de la Dra. Enda Vázquez Bonnet, 24 de julio de 2024, páginas 49, 52-53, 55-56, 57 y 58.

Por tanto, también existe duda en relación con la interpretación que la propia parte apelante ofrece de la cláusula, pues como vimos, en su testimonio, esta parece intimar otro motivo para la inclusión de la cláusula en el contrato. Según el testimonio de la parte apelante la inclusión en el contrato de la cláusula 46 obedeció a la preocupación de la parte apelada sobre el hecho de que el condominio no contaba con un generador eléctrico. Desde el punto de vista de la parte apelante, resultaba absurdo tener que redactar una cláusula que quedaría obsoleta después de instalado el generador eléctrico y por ello, redactó la condición como si el generador ya estuviese en servicio.

La parte apelada aduce haber ejercido válidamente la facultad resolutoria dispuesta en la cláusula 46 sobre el contrato en atención a su interpretación de la verdadera intención de las partes al incluir la condición en el acuerdo de alquiler. Pero existen declaraciones contradictorias sobre este hecho medular. Cada parte ofrece una interpretación distinta sobre el asunto y la evidencia admisible anejada por cada parte a sus respectivos escritos solo contribuye a incrementar el grado de duda sobre este hecho material.

En ese sentido, estimamos que persiste una controversia sobre la verdadera intención de las partes al negociar y redactar la referida cláusula. No podemos establecer preponderantemente el verdadero significado de la cláusula 46 del contrato. Resaltamos que de la determinación de la verdadera intención de las partes al incluir esta cláusula en el contrato pende la eficacia jurídica de las causas de acción de ambos. En específico, la demanda en cobro de dinero

de la parte apelante, y algunos de los remedios que la parte apelada solicitó en torno al incumplimiento de contrato que atribuye a la parte apelante.

Somos del parecer que hasta tanto no quede resuelta definitivamente la controversia sobre este hecho material el foro primario no podrá adjudicar definitivamente conforme a derecho la causa de acción de la parte apelante y las consecuencias jurídicas del uso de la parte apelada de la cláusula 46 del contrato de alquiler.

Por tanto, erró el foro de primera instancia al declarar roto el vínculo contractual entre las partes, y desestimar la demanda.

-IV-

Por los fundamentos contenidos en esta sentencia, los cuales hacemos formar parte de este dictamen, *revocamos* la sentencia sumaria parcial apelada al existir controversia de hecho material en torno a la interpretación de la cláusula 46 del contrato de arrendamiento. Devolvemos al asunto al foro de primario para la continuación de los procedimientos conforme a los pronunciamientos contenidos en esta sentencia.

Lo acordó y manda el Tribunal, y certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

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