Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

| | | |
|---|---|---|
| COLUMBIA ENTERPRISES ASSOCIATES, S.E.<br><br>APELADOS<br><br>V.<br><br>WAL-MART PUERTO RICO INC.<br><br>APELANTES | KLAN201900160 | *Apelación*<br>Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón<br><br>Civil Núm.: DAC2008-2868<br><br>Sobre: INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO DAÑOS Y PERJUICIOS |

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, la Juez Domínguez Irizarry y la Jueza Soroeta Kodesh

Colom García, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de junio de 2019.

Wal-Mart Puerto Rico Inc., (en adelante, Wal-Mart o el apelante) presentó un recurso de apelación y nos solicita la revocación de una Sentencia Parcial emitida el 8 de enero de 2019 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón (en adelante, TPI). Mediante la misma, determinó que Wal-Mart responde a Columbia Enterprises Associates, S.E., (en adelante, Columbia o el apelado) por los daños resultantes de la cancelación unilateral del contrato de arrendamiento suscrito en el año 2004.

**ANTECEDENTES**

El 16 de junio de 2004, Columbia, como arrendador, y Wal-Mart, como arrendatario, suscribieron un contrato de arrendamiento denominado *Ground Lease*. El proyecto catalogado como Centro Comercial Plaza Santa Elena, ubicado en

el municipio de Bayamón, se encontraba en pleno desarrollo, por lo que acordaron el alquiler de un local en el que Wal-Mart operaría un Supermercado Amigo. Conforme a lo pactado, las obligaciones de Wal-Mart estaban sujetas a dos condiciones suspensivas. Columbia se comprometía a: la aprobación del contrato por el Comité de Bienes Raíces de Wal-Mart en Estados Unidos y a la obtención de todos los permisos y endosos finales e inapelables de las agencias administrativas. En lo pertinente, el contrato disponía lo siguiente:

> 4. **LESSEE´S CONDITIONS PRECEDENT.** Lessee´s obligations under this Lease are conditioned upon all of the following, any of which may be waived, at its exclusive discretion, by Lessee:
> (a) Lessee shall have obtained the approval of Wal-Mart´s Real Estate Committee. Lessee shall have a period of two (2) months from the date hereof to submit this Lease for approval by Wal-Mart´s Real Estate Committee. Lessee shall notify Lessor in writing (the "Commitment Date") that Wal-Mart´s real State Committee has approved this Lease, whereupon this condition shall no longer apply and shall be deemed satisfied for all purposes hereunder. If Lessee fails to notify Lessor in writing prior to such date that Wal-Mart´s real Estate Committee approved this Lease, then this Lease shall automatically terminate and be of no further force or effect on such date. From such date both parties shall be released from any further obligations or liability to the other hereunder.
> (b) Lessee shall have obtained all final and unappealable permits and approvals for an "anteproyecto" and all final endorsements and approvals from all appropriate governmental, regulatory and administrative bodies, including, but not limited to ARPE, Army Corps of Engineers, Environmental Quality Board, Department of Natural Resources, Puerto Rico Aqueducts and Sewer Authority, Puerto Rico Electric Power Authority, Institute of Puerto Rican Culture, Department of Agriculture, Solid Waste Authority, Public Buildings Authority, all municipal agencies or departments, which are required for the construction on the Premises of a thirty thousand square foot (30,000 sq. ft.) one story retail building and its improvements for the permitted uses in section 11(a), parking facilities, all on and off site work required for the connection or construction of (i) the utilities to the Premises, (ii) the access roads for the Project, (iii) a reserve water cistern, and (iv) Fire Protection System (hereinafter defined) (collectively the "Project"), all in accordance

> with such drawings and plans prepared therefore (the "Plans");
> […]
> (f) On the date of execution of this Lease, Lessee shall have received a Letter of Credit (hereinafter defined);
> Lessor agrees to cooperate with Lessee in connection with Lessee´s efforts to secure the approvals and permits set forth in **Section 4(b)**, including, but not limited to, executing all applications and other documents which are required therefore. […][1]

Por otra parte, Columbia tenía la obligación de obtener los permisos y endosos finales e inapelables dentro de dieciocho (18) meses, a partir de la firma del contrato de arrendamiento. Es decir, hasta la fecha límite del 16 de diciembre de 2005.[2] No obstante, en lo pertinente, la Cláusula 5(a) disponía que:

> […] If Lessor cannot obtain the Preliminary Approvals within Lessor Approvals Period, but Lessor has diligently taken all actions necessary and desirable to obtain the Preliminary Approvals, then the expiration date of the Lessor Approvals Period may be extended by Lessee, at its sole and absolute discretion for three hundred and sixty five (365) additional days. **If Lessor fails to obtain all of the Preliminary Approvals within the Lessor's Approvals Period as the same may be extended in accordance with this Section 5(a), then Lessee may, at any time while Lessor is in default in satisfying such requirements terminate this Lease**. (Énfasis nuestro).

En caso de que Columbia no pudiera obtener los endosos y permisos preliminares dentro del término acordado, Wal-Mart gozaría de discreción para extender el mismo por 365 días adicionales. No obstante, de Columbia no lograr obtener los endosos y permisos preliminares dentro del término dispuesto o extendido, **Wal-Mart podía resolver el contrato de arrendamiento en cualquier momento, mientras Columbia se mantuviera en incumplimiento.**

---

[1] Véase, Cláusulas 4(a), (b) y (f) del *Ground Lease*, págs. 8-9.
[2] Cláusulas 5(a) del *Ground Lease*, pág. 9.

El Comité de Bienes Raíces de Wal-Mart en Estados Unidos aprobó el *Ground Lease*, cumpliéndose así, la primera de las condiciones. Por otra parte, el 17 de febrero de 2006, Wal-Mart le extendió el término a Columbia por el tiempo adicional acordado para que este obtuviera los endosos y permisos preliminares.

Así las cosas, el 7 de febrero de 2007, la Junta de Planificación notificó su autorización a la consulta de ubicación para el proyecto de desarrollo comercial del predio donde se establecería el Centro Comercial Santa Elena, incluido el solar que ocuparía el Supermercado Amigo. El 14 de febrero de 2007, la Oficina de Permisos del Municipio de Bayamón notificó la aprobación condicional del permiso de construcción para el Centro Comercial Santa Elena. El 28 de febrero de 2007, la misma oficina, le notificó la documentación necesaria para la expedición del Permiso de Construcción, así como las condiciones que Columbia estaba obligada a cumplir, y los permisos y endosos que debía obtener para que se realizara el proyecto.

Con el propósito de incorporar ciertas modificaciones a la construcción del Supermercado Amigo, Columbia y Wal-Mart suscribieron una enmienda al *Ground Lease* el 26 de julio de 2007, titulada *Amended Lease Agreement*. Las obligaciones de Wal-Mart bajo esta enmienda, también estaban condicionadas a la aprobación del Comité de Bienes Raíces de Wal-Mart en Estados Unidos.[3] En el referido acuerdo se rechazó que la enmienda constituyera una novación extintiva de las obligaciones contraídas bajo el *Ground Lease* y se ratificó la vigencia de todos los acuerdos, términos y condiciones suscritos en este.[4] Sin

[3] Véase, Cláusula 15 del *Amended Lease Agreement*, pág. 9.
[4] Cláusula 14 del *Amended Lease Agreement*, pág. 9.

embargo, el Comité de Bienes Raíces de Wal-Mart en Estados Unidos no aprobó la referida enmienda.

Así pues, el 2 de noviembre de 2007, Wal-Mart le envió una comunicación a la gerencia de Columbia notificándole que dejaba sin efecto el *Ground Lease* debido al aumento en los costos y a la dilación en obtener los permisos correspondientes.

Como corolario, el 22 de agosto de 2008, Columbia presentó demanda por incumplimiento de contrato y daños en contra de Wal-Mart. Alegó que, como consecuencia de la cancelación unilateral del contrato por parte de Wal-Mart, se vio obligada a cancelar el proyecto del Centro Comercial Santa Elena y sufrió pérdidas económicas. En la contestación a la demanda, Wal-Mart alegó, entre otras defensas, que el *Ground Lease* nunca entró en vigor, por no haberse cumplido la condición suspensiva a plazo relacionada con la obtención de los permisos y endosos estipulados.

Luego de varios trámites procesales, Columbia le solicitó al TPI que dictara sentencia sumaria parcial a su favor. Adujo que, contrario al planteamiento de Wal-Mart, esta última reconoció la vigencia del *Ground Lease* al suscribir la enmienda en el año 2007, lo cual evidenciaba la ratificación del vínculo contractual original entre las partes. Por su parte, Wal-Mart se opuso a la solicitud de Columbia.

Tras evaluar los planteamientos de las partes, el 15 de abril de 2016, el TPI emitió resolución, mediante la cual determinó que el *Ground Lease* permaneció vigente a pesar del rechazo por el Comité de Bienes Raíces de Wal-Mart a enmendarlo en el año 2007. Resolvió que, aunque Columbia obtuvo la consulta de ubicación de la Junta de Planificación y el permiso de construcción condicional del Municipio de Bayamón, en febrero de 2007, antes

de la expiración del término prorrogado, los mismos no eran finales e inapelables a esa fecha, conforme lo negociado. Por tanto, al concluir que existía una controversia en torno a si Columbia había obtenido todos los permisos y endosos finales e inapelables al momento de culminar la extensión del término para obtenerlos, el foro primario declaró no ha lugar la moción de sentencia sumaria parcial presentada por Columbia.

Ante tal determinación, Columbia compareció ante el Tribunal de Apelaciones de Puerto Rico mediante un recurso de *certiorari* codificado alfanuméricamente como KLCE201601814. Evaluada la controversia, un panel hermano dictó resolución el 17 de abril de 2017, mediante la cual denegó la expedición del auto de *certiorari*.

Continuados los procesos ante el TPI, según solicitado, la controversia se bifurcó para determinar inicialmente, la responsabilidad contractual por parte de Wal-Mart y luego, los daños reclamados.

Surge del expediente que el 13 de septiembre de 2018, se celebró una vista sobre estado de los procedimientos en donde las partes estipularon la admisibilidad de la prueba documental presentada y estuvieron de acuerdo en que la controversia relacionada a la responsabilidad contractual por parte de Wal-Mart, podía resolverse vía sentencia sumaria. Conforme a lo anterior, el 24 de septiembre de 2018, Columbia presentó una moción de sentencia sumaria parcial sobre la responsabilidad contractual. Así pues, el 4 de octubre de 2018, Wal-Mart presentó su oposición. Luego de presentados varios escritos, el TPI emitió sentencia sumaria parcial el 8 de enero de 2019, mediante la cual determinó que Wal-Mart respondía contractualmente a Columbia, ya que no podía cancelar unilateralmente el contrato, pues

Columbia se encontraba en cumplimiento con las condiciones dispuestas en el mismo. Además, determinó que el apelante actuó mediante conducta dolosa y de forma temeraria a través del transcurso de la contratación y del litigio.

En desacuerdo, 14 de febrero de 2019, Wal-Mart presentó ante nosotros un recurso de apelación y expuso los siguientes planteamientos:

> **PROCEDE QUE SE REVOQUE LA SENTENCIA SUMARIA PARCIAL Y EN CONSECUENCIA SE DECLARE NO HA LUGAR LA SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA PARCIAL.**
>
> **NO PROCEDE LA DETERMINACIÓN DE TEMERIDAD Y DOLO EN ETAPA DE SENTENCIA SUMARIA.**

Por su parte, el 21 de marzo de 2019, Columbia presentó ante nosotros su alegato en oposición.

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

## EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS

Es principio básico del derecho de obligaciones que nadie está obligado a contratar. Colón v. Glamorous Nails, 167 DPR 33, 44 (2006); Prods. Tommy Muñiz v. COPAN, 113 DPR 517, 526 (1982). Esto, "tiene como consecuencia que las partes no se encuentren obligadas a proseguir con las negociaciones hasta perfeccionar el contrato, sino que están en libertad de contraer el vínculo o retirarse, según convenga a sus mejores intereses." Colón v. Glamorous Nails, *supra*; Prods. Tommy Muñiz v. COPAN, *supra*. No obstante, aún cuando no se hubiera perfeccionado un contrato, nuestro ordenamiento reconoce que "[l]as negociaciones preliminares generan una relación de carácter social que impone a las partes el deber de comportarse de acuerdo con la buena fe, que no impera solamente en las relaciones jurídicas ya establecidas o constituidas, sino también en las

relaciones derivadas de un simple contrato social." Colón v. Glamorous Nails, *supra*; Prods. Tommy Muñiz v. COPAN, *supra*, a las págs. 526-527. La responsabilidad que genera el incumplimiento con el deber de actuar de buena fe durante las negociaciones es de naturaleza extracontractual. Colón v. Glamorous Nails, *supra*, a la pág. 45; Prods. Tommy Muñiz v. COPAN, *supra*, a la pág. 528. Se ha reconocido la culpa *in contrahendo* no sólo cuando una de las partes que interviene en el proceso de formación de un contrato actúa intencionalmente, mediando dolo, fraude o abuso del derecho, sino también cuando obra negligentemente, causando daño. Colón v. Glamorous Nails, *supra*, a la pág. 46.

Ahora bien, en materia contractual, el Código Civil dispone que: "[l]as obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia". Artículo 1042 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2992. Allí, también, se establece que los contratos existen desde que una o más personas consienten en obligarse con otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3371. En particular, es necesario que concurran los siguientes requisitos: (1) el consentimiento de los contratantes; (2) un objeto cierto que sea materia del contrato, y (3) que se establezca la causa de la obligación. Artículo 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3391.

Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor de los mismos. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y desde ese

momento cada una de las partes viene obligada, no sólo a cumplir con lo expresamente pactado, sino también con las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 Código Civil, 31 LPRA sec. 3375; Unisys v. Ramallo Brothers, 128 DPR 842, 852 (1991). El artículo antes citado, amplía la obligatoriedad del contrato para cubrir no sólo lo expresamente pactado, sino también todas "las consecuencias" que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. AMECO v. Jaress Corp., 98 DPR 838, 845 (1970).

En Puerto Rico rige el principio de la libertad de contratación. Oriental Financial v. Nieves, 172 DPR 462, 470 (2007). Este permite que las partes puedan establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral o al orden público. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372. Asimismo, debido a que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, "[e]l principio contractual de *pacta sunt servanda* establece la obligatoriedad del contrato según sus términos y las consecuencias necesarias derivadas de la buena fe". BPPR v. Sucn. Talavera, 174 DPR 686, 693 (2008). Por otro lado, la atadura o vínculo contractual tiene sus límites en la voluntad expresa de las partes y, claro está, en todo aquello que sea derivado de las expectativas razonables de lo que la buena fe dicta respecto a la relación contractual. Paine Webber, Inc. v. Soc. de Gananciales, 151 DPR 307, 311 (2000).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha aclarado que, "los tribunales están facultados para velar por el cumplimiento de los contratos y no deben relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual cuando dicho contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno". Oriental Financial v. Nieves, *supra*, pág.

471. Así también, ha establecido que, en materia de interpretación de contratos, el Código Civil de Puerto Rico ofrece reglas para arribar a la verdadera voluntad de las partes. Ramírez, Segal & Látimer v. Rojo Rigual, 123 DPR 161, 173 (1989). Esto implica reconstruir el sentido del negocio jurídico para lograr obtener los verdaderos efectos deseados por las partes. Para lograr esto, se deberá atender los siguientes criterios: (1) quiénes son las partes y (2) cuáles son sus experiencias y conocimientos especializados sobre la materia del contrato. Unisys v. Ramallo Brothers, 128 DPR 842, 852-853 (1991).

Por otro lado, el mecanismo procesal de la sentencia sumaria tiene como finalidad "propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario". Meléndez González et al v. M. Cuebas, 193 DPR 100, 109 (2015); SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414, 430 (2013). Procede en aquellos casos en los cuales lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. Oriental Bank v. Perapi *et al*, 192 DPR 7 (2014); SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*.

En nuestro ordenamiento, el mecanismo de sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36. El inciso (e) de la Regla 36.3, *supra*, indica que:

> (e) 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 dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. [...] (Énfasis nuestro)

Solo procede dictar sentencia sumaria cuando surge claramente que, ante los hechos materiales no controvertidos, el promovido no puede prevalecer conforme al Derecho aplicable. Const. José Carro v. Mun. Dorado, 186 DPR 113, 129 (2012). Un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 213 (2010).

La Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, detalla los requisitos de forma que debe cumplir tanto la parte promovente de la solicitud de sentencia sumaria como la parte opositora. Meléndez González et al v. M. Cuebas, *supra*, a la pág. 110. La parte que solicita la sentencia sumaria tiene que demostrar que no hay controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material y que procede se dicte sentencia a su favor como cuestión de derecho. Jusino *et als.* v. Walgreens, 155 DPR 560, 576-577 (2001). Le corresponde a la parte opositora demostrar que, en efecto, existe controversia sobre los hechos que presentó el promovente. Jusino *et als.* v. Walgreens, *supra*, a las págs. 577-578; Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co., 152 DPR 652, 665-666 (2000). Por ello, tiene la obligación de contestar la moción en forma tan detallada y específica, como lo haya hecho la parte promovente. *Id*.

Al dictar sentencia sumaria, el tribunal: (1) analizará los documentos que acompañan la moción solicitando sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción de oposición y aquellos que obren en el expediente del tribunal; (2) determinará si el oponente controvirtió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. Luan Invest.

Corp. v. Rexach Const. Co., *supra*, a la pág. 665; PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 DPR 881, 913 (1994).

Con relación al concepto de temeridad, la Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1, establece:

> En caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta. […]

Se ha indicado que "el concepto de temeridad se refiere a las actuaciones de una parte que hacen necesario un pleito que se pudo evitar o que provocan la indebida prolongación del mismo". C.O.P.R. v. S.P.U., 181 DPR 299, 342 (2011). El Tribunal Supremo definió el concepto de temeridad como "una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y administración de la justicia. Además, sujeta al litigante inocente a la ordalía del proceso judicial y lo expone a gastos innecesarios y a la contratación de servicios profesionales, incluyendo abogados, con el gravamen a veces exorbitante para su peculio". Fernández v. San Juan Cement Co. Inc., 118 DPR 713, 718 (1987), citando a H. Sánchez, *Rebelde sin Costas*, 4(2) Boletín Judicial 14 (1982). Un litigante actúa con temeridad cuando con terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito". C.O.P.R. v. S.P.U., *supra*; S.L.G. Flores-Jiménez v. Colberg, 173 DPR 843, 866 (2008).

Se puede incurrir en conducta temeraria al: (1) contestar una demanda y negar responsabilidad total, aunque se acepte posteriormente; (2) defenderse injustificadamente de la acción; (3) creer que la cantidad reclamada es exagerada y que sea esa

la única razón que se tiene para oponerse a las peticiones del demandante sin admitir francamente su responsabilidad, pudiendo limitar la controversia a la fijación de la cuantía a ser concedida; (4) arriesgarse a litigar un caso del que se desprendía prima facie su responsabilidad, y (5) negar un hecho que le conste es cierto a quien hace la alegación. C.O.P.R. v. S.P.U., *supra*; O.E.G. v. Román González, 159 DPR 401, 418 (2003).

La determinación de si un litigante ha incurrido en temeridad descansa en la sana discreción del tribunal sentenciador. Santiago v. Sup. Grande, 166 DPR 796, 820-821 (2006); Raoca Plumbing v. Trans World, 114 DPR 464, 468 (1983). Los tribunales revisores sólo intervendrán con dicha determinación si media un claro abuso de esa discreción. Meléndez Vega v. El Vocero de PR, 189 DPR 123, 211 (2013). El grado o intensidad de la conducta temeraria o frívola es el factor determinante para fijar la cuantía de los honorarios de abogado. Meléndez Vega v. El Vocero de PR, *supra*; O.E.G. v. Román González, *supra*. Al imponer honorarios de abogado a la parte temeraria, los tribunales descansarán en su discreción y determinarán la cuantía que aplicarán por: (1) el grado de temeridad; (2) el trabajo realizado; (3) la duración y naturaleza del litigio; (4) la cuantía involucrada, y (5) el nivel profesional de los abogados. C.O.P.R. v. S.P.U., *supra*, a las págs. 343-344.

A la luz de la normativa antes expuesta, resolvemos.

En su primer señalamiento de error, el apelante, expuso que no procedía que se dictara sentencia sumaria, toda vez que el contrato de arrendamiento se resolvió automáticamente el 16 de febrero de 2007. Explicó que en esta fecha se expiró el término adicional concedido para que la apelada obtuviera todos los endosos y permisos correspondientes y este requisito, no se

cumplió. Por otro lado, manifestó que la enmienda al contrato de arrendamiento nunca tuvo vigencia, pues esta no fue aprobada por el Comité de Bienes y Raíces de Wal-Mart.

Luego de evaluar detenidamente cada una de las alegaciones de las partes, surge que existen importantes interrogantes no resueltas, que impiden que la presente controversia sea resuelta mediante la vía sumaria. Veamos.

En el presente caso, aún no se ha resuelto, si a la fecha límite del término extendido y concedido a Columbia, este logró obtener todos los requisitos, endosos y permisos para la construcción del proyecto propuesto. Así también, luego de evaluar los permisos y endosos, notamos que algunos fueron condicionalmente concedidos. Definitivamente, resta evaluar si a la fecha límite del término extendido, Columbia había cumplido con estas condiciones y más importante aún si a la fecha en que Wal-Mart notificó la cancelación del contrato, Columbia no había cumplido con alguna de las condiciones impuestas. Además, se debe evaluar si, luego del 16 de febrero de 2007, los actos llevados a cabo por Wal-Mart constituyeron una aceptación implícita de la extensión con la intención de que el contrato de arrendamiento de 2004 continuara vigente o no. De lo anterior, se debe auscultar cuál fue la intención de las partes en cada uno de sus actos. Todas estas interrogantes, no pueden ser resueltas mediante una sentencia sumaria, pues son controversias materiales que deben ser dirimidas en un juicio plenario.

Conforme a lo anterior, determinamos que el primer error, se cometió.

En su segundo señalamiento de error, el apelante adujo que, sin la celebración de una vista evidenciaria, no procede la determinación de temeridad, honorarios de abogado y dolo.

Recordemos que el dolo, aún con sus distintas acepciones, se trata de un complejo de malas artes, contrario a las leyes de honestidad e idóneo para sorprender la buena fe de la otra parte, generalmente para el beneficio propio. S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American, 182 DPR 48, 63 (2011). Entendemos que tal dolo o engaño con que alegadamente actuó el apelante al cancelar unilateralmente el contrato, no es susceptible de ser adjudicado mediante una sentencia sumaria. Ciertamente, para llegar a tal conclusión, existen elementos subjetivos, de intención, propósito mental o de negligencia que deben ser adjudicados luego de celebrarse el juicio en su fondo. Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 219 (2010). Esto pues, es ese factor de credibilidad el esencial que permite llegar a tal determinación.

Por ello, el segundo señalamiento de error, se cometió.

Visto lo anterior, determinamos que por existir serias e importantes controversias de hecho que impiden la adjudicación de la presente controversia mediante la vía sumaria, ordenamos que se celebre un juicio plenario en donde se esclarezcan cada una las interrogantes aquí descritas.

**DICTAMEN**

Por los fundamentos expuestos, se revoca la sentencia apelada.

Se devuelve el caso al foro primario para que continúe 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