

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-HUMACAO
PANEL VII

CSCG, INC.

Apelados

v.

MUNICIPIO AUTÓNOMO
DE PONCE

Apelante

KLAN201401568

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de Ponce

Civil Núm.
J AC2012-01444

Sobre:

INCUMPLIMIENTO DE
CONTRATO, DAÑOS Y
PERJUICIOS.

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Birriel Cardona, la Juez Surén Fuentes y el Juez Bonilla Ortiz.¹

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de julio de 2015.

En esta ocasión debemos evaluar si el contrato que dio lugar al presente litigio es nulo por falta de objeto cierto, según alega la parte apelante. Para este análisis evaluaremos cuidadosamente las disposiciones sobre el perfeccionamiento de los contratos que surgen del Código Civil de Puerto Rico.

Comparece el Municipio Autónomo de Ponce (Municipio de Ponce o "parte apelante") y solicita que revisemos la Sentencia Parcial, emitida el 19 de agosto de 2014 y notificada el siguiente día 26, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce. Mediante el referido dictamen, el foro de instancia dictó sentencia sumaria parcial a favor de CSCG, Inc. (CSCG o "parte apelada") y señaló una vista

¹ Conforme a la Orden Administrativa Núm. TA-2015-056 del 17 de marzo de 2015, se designa al Juez Bonilla Ortiz en sustitución del Juez Piñero González.

evidenciaria con el propósito de dilucidar la causa de acción por daños y perjuicios que quedó pendiente.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, se **CONFIRMA** la sentencia apelada.

I.

El 20 de marzo de 2012 CSCG presentó una demanda sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios en contra del Municipio de Ponce. Como remedio, solicitó una compensación de \$1,244,711.98 por concepto de los daños presuntamente sufridos a causa del alegado incumplimiento de contrato que le atribuyó a la parte apelante. Dicho monto incluía los gastos en que incurrió como consecuencia de dicho incumplimiento, así como las ganancias que dejó de devengar.

Los hechos que dan origen a la demanda aludida se remontan al 11 de diciembre de 2008. Según alegado por CSCG, en esa fecha suscribió un contrato de desarrollo de vivienda con el Municipio de Ponce, cuya vigencia inicial sería desde el 18 de diciembre de 2008 hasta el 31 de marzo de 2010.² Más tarde las partes acordaron extenderla hasta el 31 de marzo de 2012. Surge de la demanda que el acuerdo contractual consistía en desarrollar de modo conjunto un proyecto de vivienda llamado Jardines del Señorial, orientado a personas de escasos recursos económicos.

² El demandante resultó ser el mejor postor del proceso de solicitud de propuestas celebrado por el demandado para el desarrollo de viviendas de interés social. El aviso disponía lo siguiente: "El proyecto consiste en el desarrollo, construcción y edificación de viviendas de interés social multi-familiar en un solar municipal disponible en dicho sector de Ponce. El proyecto tiene como propósito principal lograr la rehabilitación del sector Punta Diamante y aumentar la densidad, ofreciendo con esto la oportunidad de que familias de ingresos bajos y moderados puedan obtener una vivienda propia en Ponce". Anejo I, pág. 4 del apéndice del recurso.

La parte apelada alegó que, mediante el referido contrato, el Municipio de Ponce se obligó a aportar al desarrollo del proyecto una finca de 4.7 cuerdas, localizada en el Barrio Canas de Ponce. Sin embargo, aseguró que dicho solar está invadido por múltiples ciudadanos y que era responsabilidad del Municipio de Ponce gestionar el desalojo de estos para cumplir con su parte del contrato, lo cual no hizo.³

Así las cosas, la parte apelada alegó que llevó a cabo una serie de gestiones infructuosas; todas dirigidas a reclamar de la parte apelante que le indemnizara por los gastos en que incurrió como consecuencia del incumplimiento de esta con las obligaciones contraídas en virtud del contrato objeto de este litigio.

El 12 de junio de 2012 el Municipio de Ponce contestó la demanda. En esencia, reconoció la existencia del contrato objeto de controversia, pero negó haber incumplido los términos de este. Como defensa afirmativa, el Municipio de Ponce alegó que no contrajo deber u obligación jurídica alguna frente a CSCG.

El 9 de diciembre de 2013 CSCG presentó una moción de sentencia sumaria parcial en la que adujo que no existía una controversia esencial de hechos que le impidiera al tribunal determinar que el Municipio de Ponce incurrió en el incumplimiento contractual alegado. Manifestó que la única controversia sustancial que ameritaba la celebración de una vista evidenciaria era "la procedencia, extensión y

³ El Municipio de Ponce no ha alegado que fuera su responsabilidad tomar acción para remover los invasores o precaristas de la finca de 4.7 cuerdas.

cuantificación de los daños sufridos por la parte demandante”,⁴ como consecuencia del incumplimiento contractual de la parte apelante.

Luego de una serie de incidentes procesales, el 12 de febrero de 2014 el Municipio de Ponce también presentó una solicitud de sentencia sumaria. En síntesis, sostuvo que procedía la desestimación con perjuicio de la demanda de autos, debido a que el contrato en cuestión es nulo, por carecer de objeto.

Evaluada las mociones dispositivas presentadas, en conjunto con los escritos de oposición correspondientes, de réplica y de dúplica que también fueron presentados, el foro apelado emitió la sentencia parcial objeto de este recurso. Mediante la determinación apelada, el tribunal de instancia identificó los siguientes hechos sobre los cuales entendió existe controversia de hechos:

1. Los gastos incurridos en la ejecución de las obligaciones contractuales [contraídas] por la parte demandante.
2. La ganancia neta dejada de obtener por la parte demandante.⁵

En lo pertinente, el tribunal de instancia determinó que no existía controversia respecto a que “[a]l momento de suscribir el contrato, el MAP no era el dueño de la propiedad, el terreno, donde estaría llevándose a cabo la construcción”.⁶ Sin embargo,

⁴ Anejo IV del recurso, pág. 33 del apéndice del recurso.

⁵ Anejo I, pág. 14 del apéndice del recurso.

⁶ El tribunal de instancia aclaró que este hecho surge de los anejos incluidos por CSCG en la moción de sentencia sumaria parcial presentada, así como que se trata de un hecho que fue estipulado por las partes. Véase, Anejo 1, pág. 9 del apéndice del recurso.

también destacó, como parte de los hechos incontrovertidos, que el contrato suscrito contiene una cláusula que reza como sigue:

EL MUNICIPIO aportará como contribución a este Proyecto y en cumplimiento del requisito de pareo de fondos que debe hacer para con el Programa HOME, una finca de 4.7 cuerdas, cuyo valor tasado en el mercado se determinará oportunamente, de las cuales EL MUNICIPIO posee un contrato de permiso de construcción de su titular o dueño en pleno dominio, o sea, el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico. Como parte del acuerdo entre EL MUNICIPIO y EL DEPARTAMENTO, éste último transferirá las mismas.⁷

Asimismo, señaló como hecho incontrovertido que la obligación principal del Municipio de Ponce bajo el contrato de desarrollo era aportar el solar donde ubicaría el proyecto y que, a la fecha en que CSCG notificó su decisión de dar por terminado el contrato -30 de septiembre de 2011- la parte apelante no había entregado el solar acordado.

Evaluada los hechos incontrovertidos, en conjunto con los estipulados y aquellos sobre los cuales sí existen controversias sustanciales, el tribunal concluyó que el Municipio de Ponce incumplió el contrato de desarrollo suscrito con CSCG. Asimismo, destacó que CSCG fue diligente en el cumplimiento de lo pactado.⁸ Por tal razón, determinó que la parte apelada es quien tiene derecho a ser recompensada por las ganancias netas dejadas de devengar, de acuerdo con la cláusula de finalización o

⁷ El tribunal de instancia destacó en la sentencia parcial apelada, que el Municipio de Ponce no controvertió la existencia de dicha cláusula contractual, mediante el escrito de oposición a sentencia sumaria parcial presentada. Véase, Anejo I, pág. 9 del apéndice del recurso.

⁸ Véase, Anejo I, pág. 24 del apéndice del recurso.

resolución del contrato.⁹ En su consecuencia, señaló una vista evidenciaria que se llevaría a cabo el 10 de noviembre de 2014 con el propósito de dilucidar la causa de acción por daños y perjuicios.¹⁰

Inconforme, el Municipio de Ponce acude ante este foro mediante el recurso de apelación del epígrafe. Adujo que el foro de instancia cometió los errores que transcribimos a continuación:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el contrato ente las partes se firmó el 11 de diciembre de 2008 y que el planteamiento de nulidad levantado por la parte demandada no procede.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el contrato entre CSCG, Inc. y el Municipio es uno de adhesión.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el Municipio incurrió en incumplimiento de contrato.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que CSCG tiene derecho a que se le satisfagan las ganancias dejadas de devengar.

Nos resulta curioso que con los eventos que desembocaron en esta controversia las partes y el Tribunal de Primera Instancia tuvieran un entendido con los hechos esenciales que han dado paso a que se dictara la sentencia sumaria parcial en este caso. Fíjese que los errores planteados versan sobre la interpretación del derecho, y no sobre los hechos incontrovertidos. Ante este escenario no nos planteamos la alternativa de devolver el caso para que tuvieran un juicio plenario completo.

⁹ *Íd.*, a las págs. 24-25 del apéndice del recurso.

¹⁰ El tribunal de instancia concluyó al final de su Sentencia que: "[a]l amparo de las disposiciones de la Regla 42.3 de Procedimiento Civil, se dicta Sentencia Parcial establecido el incumplimiento contractual de la parte demandada por no existir razón para posponer dictar la misma sobre tal reclamación hasta la resolución final del pleito por lo que expresamente se ordena el registro de esta sentencia".

Por su parte, CSCG presentó un alegato en oposición mediante el cual rechazó que el tribunal de instancia incurriera en los señalamientos de error formulados por el Municipio de Ponce. El 10 de junio de 2015 este Tribunal emitió una Resolución en la cual citó a las partes a una vista oral sobre ciertas controversias presentadas en los escritos de las partes. La vista oral se llevó a cabo el 17 de junio de 2015 y ambas partes comparecieron.

Así las cosas, luego de examinar los escritos presentados por ambas partes involucradas en este caso, y de llevada a cabo la referida vista oral, estamos en posición de resolver los asuntos ante nuestra consideración.

II.

-A-

En nuestro ordenamiento jurídico “[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. El Código Civil reconoce las obligaciones sujetas al cumplimiento de una condición y las denomina “obligaciones condicionales”.

Sobre las “obligaciones condicionales”, el Código Civil establece que “la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependerá del acontecimiento que constituya la condición”. Artículo 1067 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3042. Asimismo, aclara que si el cumplimiento de la condición depende de la exclusiva voluntad del

deudor, la obligación se considera nula, mientras que si depende de la voluntad de un tercero "surtirá todos sus efectos". Artículo 1068 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3043.

-B-

El Tribunal Supremo ha reconocido que, en nuestro ordenamiento jurídico, las relaciones contractuales se rigen por la autonomía de la voluntad, recogida en el artículo 1207 del Código Civil¹¹, y el principio de *pacta sunt servanda*. *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E. y otros*, res. 5 de noviembre de 2014, 2014 TSPR 133. Este último se refiere al principio codificado en el artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994, el cual establece que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, por lo que el cumplimiento de los acuerdos no se deja al libre arbitrio de una de estas. Artículo 1208 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3373.

Así, desde el perfeccionamiento del contrato, cada contratante queda obligado, "no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley". Artículo 1210 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA. sec. 3375. En lo pertinente, sobre el momento en que un contrato queda perfeccionado, nuestro Código Civil dispone expresamente que este adviene a la vida jurídica "desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa

¹¹ "Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público". 31 LPRA sec. 3372.

o prestar algún servicio". Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3371.

En síntesis, existe un contrato cuando concurren los siguientes requisitos: (a) consentimiento de los contratantes; (b) **objeto cierto que sea materia del contrato** y (c) causa de la obligación que se establezca. Artículo 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3391; *Díaz Ayala et al. v. E.L.A.*, 153 DPR 675, 690-691 (2001). Sobre el objeto de los contratos, el Código Civil establece que: "[p]ueden ser objeto de contrato todas las cosas que no están fuera del comercio de los hombres, **aún las futuras**". Artículo 1223 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3421. (Énfasis suplido).

Asimismo, "[l]os contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez". Artículo 1230 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3451. En cuanto a lo establecido en el artículo 1207, *supra*, este dispone que "[l]os contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público". Según ha expresado el Tribunal Supremo, "[l]a violación de este principio podría producir la nulidad absoluta de lo pactado". *S.L.G. Rodríguez-Rivera v. Bahía Park*, 180 DPR 340, 366 (2010).

La doctrina general del contrato postula que la parte que alega el incumplimiento de contrato tiene derecho a instar una acción de daños y perjuicios por incumplimiento de contrato. Artículo 1054 del Código

Civil, 31 LPRÁ sec. 3018. Véase, además, *Soc. de Gananciales v. Vélez & Asoc.*, 145 DPR 508, 521 (1998). Del mismo modo, el Código Civil establece que, cuando uno de los contratantes contraviene una obligación contractual, se expone al pago de alguna indemnización o que inclusive podría quedar sujeto al cumplimiento específico de las cláusulas pactadas. Véanse, Artículos 1230 y 1054 del Código Civil, 31 LPRÁ secs. 3451 y 3018; *PRFS v. Promoexport*, 187 DPR 42, 52 (2012).

III.

A continuación, discutiremos en conjunto los señalamientos de error primero y tercero, por estar estrechamente relacionados. En el primero de estos, el Municipio de Ponce argumentó que el foro de instancia se equivocó al determinar que el contrato entre las partes fue firmado el 11 de diciembre de 2008 y que el planteamiento de nulidad levantado por la parte demandada no procede. En el tercero, que el foro apelado erró al concluir que la parte apelante incumplió el contrato en cuestión. El primer error se cometió parcialmente sin ninguna consecuencia práctica, mientras que el tercero no se cometió. Veamos.

En primer lugar, destacamos nuevamente que, con excepción del segundo señalamiento de error -que será discutido más adelante- ninguno de los planteamientos cuestiona la adecuación de que el tribunal de instancia resolviera de modo sumario que hubo incumplimiento contractual. La parte apelante no detalla qué hechos esenciales están en controversia, que hubieran impedido la adjudicación sumaria de la

controversia sobre incumplimiento de contrato. Por el contrario, los señalamientos de la parte apelante atacan la aplicación del derecho que llevó a cabo el foro apelado, respecto a los hechos incontrovertidos e inclusive los estipulados.¹² Igualmente, durante la vista oral ante este Tribunal ambas partes aceptaron que no había hechos esenciales en controversia y que el mecanismo de sentencia sumaria es adecuado para este caso.

En su alegato en oposición, la parte apelada reconoce que, en efecto, la fecha correcta de firma del contrato es el **18 de diciembre de 2008** y no el **11 de diciembre** de ese mismo año, como resolvió el foro apelado en la sentencia parcial cuestionada. Sobre ese particular, aduce que se trata de un detalle que no incide en el efecto que pueda tener el referido dictamen.

Hemos examinado los autos de este caso y surge de estos que, en efecto, la fecha de firma del contrato fue el 18 de diciembre de 2008 y no el 11 de diciembre, como consignó el foro de instancia en la sentencia parcial apelada. Sin embargo, nos parece evidente que se trata de un error de dicho foro que no tiene efecto práctico alguno en el dictamen emitido, pues la diferencia de siete (7) días no afectó ningún término que su transcurrir impactara algún derecho.

En el recurso de apelación que nos ocupa, el Municipio de Ponce sostuvo que el contrato de desarrollo de vivienda objeto de controversia es nulo

¹² De hecho, podría decirse que la moción de sentencia sumaria del Municipio de Ponce realmente era una moción para desestimar la demanda. Sin embargo, como veremos, independientemente del nombre de la moción, el resultado del caso será el mismo.

debido a que, al momento de suscribirlo, la parte apelante aún no era titular del terreno que se había comprometido a transferir. Aseguró que “[e]l Municipio no podía, ni puede, aportar, ceder, ni entregar lo que no es suyo”.¹³

Sobre ese particular, la parte apelante argumentó que “una donación no puede comprender los bienes futuros y por bienes futuros se entienden aquellos en los cuales el donante no puede disponer al tiempo de la donación”.¹⁴ En resumen, es la posición de la parte apelante que estamos ante un supuesto de nulidad de contrato por falta de objeto cierto. No tiene razón.

En su alegato en oposición, CSCG rechazó el planteamiento de nulidad del contrato. Manifestó que surge del contenido del contrato en controversia que, al momento firmarlo, el Municipio de Ponce tenía un permiso de construcción que le había otorgado el Departamento de la Vivienda de Puerto Rico, quien tenía la titularidad del terreno en ese momento. Por tanto, CSCG planteó que no hay causa de nulidad, pues la cosa objeto del contrato es determinada y su futura transferencia, posible.

Respecto a equiparar el acuerdo de empresa común con una donación, CSCG aseguró que es un argumento de la parte apelante traído con el único propósito de invocar la prohibición de donar bienes futuros, que surge del artículo 577 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPR sec. 2022.¹⁵ Además, expresó que el

¹³ Recurso de apelación, pág. 17.

¹⁴ *Íd.*

¹⁵ El citado artículo reza como sigue: “La donación no podrá comprender los bienes futuros. Por bienes futuros se entienden

Municipio de Ponce no fundamentó adecuadamente dicho planteamiento. Es importante destacar que durante la vista oral ante este Tribunal el Municipio de Ponce aceptó que el contrato en este caso no era uno de donación y que los procedimientos de ley y reglamento para efectuar una donación no se habían llevado a cabo. El planteamiento lo hace el Municipio de Ponce porque no recibía dinero al proveer la parcela de terreno para el desarrollo. Igualmente, el Municipio de Ponce aceptó durante la vista oral que el "objeto" del contrato era el desarrollo de la propiedad para viviendas de interés social, pero que dicho objeto no se perfeccionaba sin la parcela de 4.7 cuerdas de terreno.

En primer lugar, es necesario enfatizar que surge claramente del contrato pactado que, a la fecha en que este fue suscrito, el Municipio de Ponce y el Departamento de Vivienda -como dueño en pleno dominio del terreno- tenían un contrato de permiso de construcción.¹⁶ Específicamente respecto a las 4.7 cuerdas de terreno que la parte apelante se comprometió a aportar, el contrato establece que, por medio del acuerdo previamente suscrito entre el Municipio de Ponce y el Departamento de la Vivienda, la agencia transferiría a la parte apelante los terrenos.¹⁷

Cabe destacar además que, por tratarse de un hecho estipulado, tampoco existe controversia respecto a que el **1ro de mayo de 2009** el Departamento de la

aquellos de que el donante no puede disponer al tiempo de la donación".

¹⁶ Anejo IV, pág. 60 del apéndice del recurso.

¹⁷ *Íd.*

Vivienda cedió y traspasó al Municipio de Ponce los terrenos objeto de controversia, de conformidad con el acuerdo al que hemos hecho referencia. Asimismo, resulta de suma pertinencia destacar que las partes también estipularon que el **24 de marzo de 2010** suscribieron la primera enmienda al contrato de desarrollo. Mediante esta, la vigencia del contrato quedó extendida hasta el **31 de marzo de 2012**.

Luego de evaluar la totalidad del expediente de este caso, no nos cabe duda de que los hechos incontrovertidos, así como los **estipulados**, ilustran claramente que el contrato sí tenía un objeto cierto, por lo que no procede el planteamiento de nulidad formulado por la parte apelante. Coincidimos con la parte apelada en tanto expresa que en este caso no hay causa de nulidad, pues la cosa objeto del contrato es determinada y, aunque el Municipio no fuera el titular en pleno dominio de los terrenos al momento del perfeccionamiento contractual, la futura transferencia de estos era posible y probable.

Por lo tanto, no albergamos duda de que los terrenos constituyeron un objeto válido para la contratación, al igual que es correcto y legal que el objeto del contrato sea el desarrollo de un terreno para la venta de viviendas de interés social. Ello, toda vez que el artículo 1223 del Código Civil, *supra*, dispone, en lo pertinente, que las cosas "futuras" son objetos válidos respecto a los cuales se puede contratar.

No solamente el Municipio de Ponce tenía permiso del titular de los terrenos -el Departamento de la Vivienda- para construir, sino el compromiso de la

agencia de que cedería y traspasaría la titularidad al Municipio de Ponce, lo cual en efecto ocurrió durante la vigencia del contrato el **1ro de mayo de 2009**. El acuerdo pactado por las partes involucradas en este caso satisface los requisitos que el Código Civil dispone para una obligación condicional, y que ya discutimos en la exposición del derecho aplicable. En este caso, el aporte de los terrenos que correspondía al Municipio de Ponce estaba sujeto a la condición de que un tercero, en este caso el Departamento de la Vivienda, le cediera los Terrenos, lo cual no dependía del exclusivo arbitrio de la parte apelante. Véase, artículos 1067 y 1068 del Código Civil, *supra*.

Del expediente también surge que el Municipio de Ponce tuvo amplia oportunidad para cumplir con lo pactado. En primer lugar, desde que se firmó el contrato la parte apelante tenía permiso para construir en los terrenos aludidos y, en segundo lugar, adquirió la titularidad de estos el **1ro de mayo de 2009**. A pesar de que la vigencia del contrato originalmente era hasta 31 de marzo de 2010, las partes acordaron extenderla hasta el **31 de marzo de 2012**.

Tampoco podemos validar el argumento de la parte apelante cuando afirma que se comprometió **a donar** los terrenos que en ese momento pertenecían al Departamento de la Vivienda, lo cual no puede constituir una obligación válida en virtud de que el Código Civil prohíbe la donación de bienes futuros. Recordemos que una donación es "un **acto de liberalidad** por el cual una persona dispone gratuitamente de una

cosa en favor de otra que la acepta". Artículo 558 del Código Civil, 31 LPRA sec. 1981.

El texto claro del contrato refleja que la obligación que asumió el Municipio de Ponce no cumple con los criterios para ser considerada una donación, sino una obligación condicional válida. Es evidente que no se trató de un acto de liberalidad de la parte apelante. La aportación de los terrenos sería parte de "una empresa común" en la que el Municipio se involucró, que a su vez le beneficiaría por ayudarlo a cumplir con el requisito de pareo de fondos que debía hacer como parte del Programa HOME. Ello surge expresamente del texto del contrato.¹⁸

Además, la teoría de la alegada "donación" de las 4.7 cuerdas es claramente improcedente. Basta revisar el contrato entre las partes para notar que -como es en los contratos exigibles- las partes pactan contraprestaciones. En términos generales, el Municipio de Ponce se obligó a poner 4.7 cuerdas de terreno; y el apelado a diseñar, gestionar, financiar, construir y vender las unidades de vivienda, siguiendo los términos y condiciones del contrato. Acogiéndose a reglamentación federal y estatal, con esta empresa común, el Municipio de Ponce desarrollaba un programa de Vivienda Social. En resumen, el Municipio de Ponce no se comprometió a dar libremente las 4.7 cuerdas de terreno a cambio de nada. Se trata de contraprestaciones de las partes, que están definidas en el contrato.

¹⁸ Anejo I, pág. 9 del apéndice del recurso.

En el presente recurso el Municipio de Ponce también cuestiona la determinación del foro apelado, en tanto resolvió que incurrió en incumplimiento contractual. No tiene razón. El tribunal de instancia destacó en la sentencia parcial apelada que, como parte del escrito de oposición a que se emitiera sentencia sumaria, el Municipio de Ponce no justificó las razones, si alguna, para su dilación en instar acciones de reivindicación dirigidas a cumplir la obligación contraída.¹⁹ Coincidimos con el foro apelado.

Las partes firmaron el contrato el 18 de diciembre de 2008 y el **1ro de mayo de 2009** el Municipio de Ponce adquirió la titularidad de las 4.7 cuerdas de terreno objeto del contrato. No obstante, en el recurso de autos la propia parte apelante explicó que no fue hasta el **2011 y 2012** que el Municipio instó las demandas de reivindicación. Inclusive, surge de la sentencia parcial apelada que la última demanda de reivindicación fue presentada el 2 de mayo de 2012, cuando ya había expirado la vigencia extendida del contrato.²⁰

En fin, actuó correctamente el tribunal de instancia al determinar que el contrato objeto de controversia es válido y que el Municipio de Ponce incumplió la obligación adquirida. Es decir, aportar los terrenos para desarrollar el proyecto de viviendas a bajo costo.

¹⁹ Durante la vista oral en este Tribunal la representación legal del Municipio de Ponce tampoco pudo precisar con detalles qué gestiones se hicieron a partir del 1 de mayo de 2009 para liberar el terreno de los invasores.

²⁰ Anejo I, pág. 23 del apéndice del recurso.

En el segundo error señalado, la parte apelante argumentó que el foro de instancia erró al determinar que el contrato que suscribió con el Municipio de Ponce es de adhesión. Como fundamento, el Municipio de Ponce sostuvo que la determinación de que el contrato era de adhesión es "obligatoriamente una controversia de hecho". Por tanto, manifestó que se trata de una controversia que no es susceptible de ser adjudicada mediante el mecanismo de sentencia sumaria. No damos crédito a este planteamiento.

Sobre el particular, el tribunal de instancia se limitó a expresar en la sentencia que "estamos ante un contrato de adhesión el cual debe ser interpretado favorablemente hacia la parte demandante, quien nada tuvo que ver con su redacción". Sin embargo, este foro considera que ello no es relevante a la determinación sobre el efecto y validez del contrato, que reconoció el tribunal de instancia y que hemos avalado.

Entrar en una discusión dirigida a determinar si un contrato es o no de adhesión es un ejercicio que únicamente adquiere relevancia práctica cuando está en controversia la interpretación de alguna de sus disposiciones. Sobre el análisis de un contrato de adhesión el Tribunal Supremo ha manifestado que "la función principal de un tribunal debe dirigirse a evaluar la presencia de cláusulas ambiguas" y que "en ausencia de ambigüedad el contrato se interpretará según sus términos". *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 DPR 169, 177 (2011); *Ortiz Alvarado v. Great American Life Assurance*, 182 DPR 48 (2011).

En este caso, la parte apelante no argumentó que hubiese controversias de interpretación respecto a alguna de las cláusulas del contrato de desarrollo. Sus planteamientos solamente cuestionan la validez del contrato por falta de objeto cierto, la procedencia de que se le reconozca a CSCG el derecho de recibir una indemnización por ganancias dejadas de devengar y la determinación de que incurrió en incumplimiento contractual.

Por tanto, dadas las circunstancias particulares de este caso, carece de importancia práctica que el foro apelado expresara que el contrato en cuestión es de adhesión. Como explicamos en esta sentencia, llegamos a las conclusiones que llegamos ante la claridad del contrato objeto de análisis y la adjudicación de los derechos y obligaciones que surgen del mismo. No era, ni es pertinente el señalamiento de si dicho contrato es o no de adhesión. Concederle este punto al Municipio de Ponce no altera el resultado del caso.

En su cuarto y último señalamiento de error, la parte apelante señaló que el foro apelado incidió al determinar que CSCG tiene derecho a que se le satisfagan las ganancias dejadas de devengar, como consecuencia del incumplimiento contractual por parte del Municipio de Ponce. Este error tampoco se cometió.

En específico, el Municipio de Ponce manifestó que, debido a que fue la parte apelada quien solicitó la cancelación del contrato, el inciso H del artículo quinto del contrato de desarrollo solo le da derecho a ser indemnizado por las obras realizadas hasta ese

momento y no por las ganancias dejadas de percibir. No tiene razón.

La referida disposición contractual reza como sigue:

Cualquier parte puede dar por finalizado y resuelto este contrato por justa causa, nunca arbitraria y siempre debidamente evidenciada, mediante notificación escrita a la otra parte contratante, con noventa (90) días de antelación a [sic] fecha de efectividad de la resolución. El cumplimiento o terminación parcial del "Alcance de los Servicios" mencionados en la Sección Primera de este Contrato, sólo puede llevarse a cabo previa autorización de EL MUNICIPIO. En el caso de que **por razones de conveniencia o necesidad** se tenga que terminar algún aspecto de dichos servicios, todos los documentos completos o incompletos, estudio, datos, encuestas, mapas, modelos, fotografías, maquetas, informes y materiales, preparados por EL DESARROLLADOR en relación a este contrato vendrán a ser propiedad de EL MUNICIPIO y EL DESARROLLADOR **sólo será compensado equitativamente por cualquiera [sic] labores realizadas de forma satisfactoria** en relación a los mismos. [...].²¹ (Énfasis suplido).

Tal y como surge de dicha disposición, el contrato expresamente dispone que cuando el desarrollador -en este caso CSCG- cancele el contrato "por razones de conveniencia o necesidad", solo tendrá derecho a que se le compense "equitativamente por cualquiera [sic] labores realizadas de forma satisfactoria". Sin embargo, la parte apelante obvia por completo que CSCG no canceló el contrato de desarrollo por razones de "conveniencia o necesidad", sino como consecuencia del incumplimiento reiterado por parte del Municipio de Ponce. Por tanto, no vemos impedimento alguno para que, en caso de incumplimiento, rijan las disposiciones del Código Civil sobre incumplimiento contractual.

²¹ Anejo IV, pág. 64 del apéndice del recurso.

Como ya adelantáramos, el artículo 1054 del Código Civil, *supra*, sujeta a la indemnización por daños y perjuicios a aquella parte que de alguna forma contravenga las obligaciones adquiridas. Sobre el particular, el Tribunal Supremo aclara que “[b]ajo dicho supuesto, todo incumplimiento contractual dará lugar a un resarcimiento”. *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 18 (2005).

En este caso, el tribunal de instancia resolvió correctamente que el Municipio de Ponce incumplió la obligación que adquirió en virtud del contrato de desarrollo, la cual consistía en traspasar las 4.7 cuerdas de terreno que fueron objeto de controversia en este pleito. Fue como consecuencia de ese incumplimiento que CSCG informó al Municipio de Ponce que cancelaría el contrato. Por lo tanto, tiene derecho a una indemnización por daños y perjuicios, la cual ciertamente incluye una partida correspondiente a ganancias dejadas de devengar.²²

Si bien estipulamos que el remedio de la parte apelada es el provisto en los artículos 1054 y 1059 del Código Civil, *supra*, nos llama la atención el final de la sentencia del Tribunal de Primera Instancia donde dicho foro concluye que el demandante tiene derecho a que se le satisfagan las ganancias netas dejadas de devengar. Al llegar a esa conclusión y rechazar que proceda el inciso H del artículo Quinto, el tribunal expresa “[d]ebemos resaltar que

²² “La indemnización de daños y perjuicios comprende no sólo el valor de la pérdida que haya sufrido, **sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor**, salvo las disposiciones contenidas en las secciones siguientes”. Artículo 1059 del Código Civil, 31 LPR sec. 3023. (Énfasis suplido). Véase, además, *El Coquí Landfill v. Mun. Gurabo*, 186 DPR 688, 696-697 (2012).

estamos ante un contrato de adhesión el cual debe ser interpretado favorablemente hacia la parte demandante, quien nada tuvo que ver con su redacción".²³

Antes ya discutimos que en esta controversia no aplica la doctrina del contrato de adhesión. Debe estar claro que tampoco aplica esa doctrina en la continuación de los procedimientos en la fase de adjudicar los daños. Después de todo, como en todo caso donde hay que adjudicar ganancias netas dejadas de percibir, el juzgador tiene una tarea sumamente difícil, pues hay que evitar entrar a escenarios especulativos. Son conocidos los vaivenes que ha confrontado la industria de bienes raíces en los últimos años. Estos cambios negativos hacen más difícil calibrar los posibles daños en este caso. El tribunal de instancia deberá recibir la prueba de ambas partes para **con cuidado y justeza hacer las determinaciones que faltan por adjudicar en esta controversia.**

IV.

En mérito de los fundamentos anteriormente expuestos, se **CONFIRMA** la sentencia parcial apelada.²⁴

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

²³ Anejo I, pág. 24 del apéndice del recurso.

²⁴ Nada de lo discutido en esta sentencia determina la cuantía que el tribunal de instancia pueda determinar como daños resarcibles a los apelados, en su sano juicio y conforme a la prueba que se presente.