

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL III

CECORT REALTY
DEVELOPMENT, INC.

Apelante

v.

HONORABLE SONIA IVETTE
VÉLEZ COLÓN, EN SU
CARÁCTER DE DIRECTORA
ADMINISTRATIVA DE LA
OFICINA DE
ADMINISTRACIÓN DE LOS
TRIBUNALES

Apelada

KLAN201401842

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de San Juan

Caso Núm.:
K AC2014-0042

Sobre:
Cobro de dinero

Panel integrado por su Presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, Jueza Colom García y el Juez Steidel Figueroa.

Steidel Figueroa, Juez Ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de abril de 2015.

Cecort Realty Development, Inc., [en adelante “Cecort”] cuestiona en apelación una sentencia parcial emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan [en adelante, “TPI”], que desestimó una de las dos causas de acción que formuló contra la Hon. Sonia I. Vélez Colón, en su carácter oficial como Directora Administrativa de los Tribunales, en un pleito en el que alegó incumplimiento de obligaciones pactadas en un contrato de arrendamiento que involucra la sede de la Oficina de la Administración de los Tribunales [en adelante, “OAT”] y la del Tribunal de Apelaciones.

Al concluir que las alegaciones de la demanda relacionadas a la causa de acción desestimada no revelaban que Cecort tuviera derecho a la concesión de un remedio, el foro primario rechazó la contención de que el plazo de 10 años de vigencia del arrendamiento previsto en el contrato otorgado entre las partes comenzó a transcurrir en dos fechas distintas, una para el edificio

que alberga al Tribunal de Apelaciones y otra para el que alberga a la OAT. Consecuentemente, razonó que la aceptación del edificio del Tribunal de Apelaciones ocurrida en el 2003 no inició el plazo de arrendamiento de 10 años pactado, por lo que una década después —esto es, en el 2013—, dicho término no había finalizado y por tal razón, además, no se activó la cláusula contractual que permitía la renovación automática del arrendamiento con un canon 15% mayor al original. Consideradas las alegaciones de la demanda como ciertas, según lo requiere el mecanismo procesal que culminó en la sentencia apelada, Regla 10.2(5) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2(5), y el contenido del contrato en cuestión el cual las partes coinciden que forma parte de las alegaciones, confirmamos.

I.

El 14 de abril de 2000 la entonces Directora Administrativa de los Tribunales y Cecort suscribieron un contrato de arrendamiento mediante el cual esta cedió en arrendamiento a la OAT dos parcelas de terreno en donde se construirían dos edificios independientes que albergarían a la OAT y al Tribunal de Apelaciones y sus respectivos estacionamientos. En el contrato se convino que “el arrendamiento” incluiría las parcelas, los edificios que se construirían, servidumbres constituidas a favor de la arrendadora, así como cualquier derecho, título e interés propietario a favor de esta sobre mobiliario y mejoras que se realizaran. Expresamente se indicó que “[l]a propiedad objeto de arrendamiento se denominará en adelante **‘el [Á]REA ARRENDADA’**”¹. De ahí en adelante, el contrato se refiere a las dos parcelas y a los edificios que se construirían en cada una de ellas como una única “área arrendada”. En el contrato se pactó que los trabajos en dicha área arrendada debían finalizar en 30

¹ *Apéndice de la apelación*, en la pág. 33 (ennegrecido en el original).

meses contados a partir de la fecha en que se firmó el contrato y que si tras la construcción la arrendadora no podía entregar **el área arrendada** sin que existiese justa causa, estaría expuesta a una multa de \$1,000 diarios.

La sección cuatro estableció el proceso que regiría la aceptación de la obra tras la terminación sustancial.

Específicamente dispuso que:

Luego de que el contratista solicite la aprobación del certificado de terminación sustancial o “substantial completion” del **AREA ARRENDADA**, la Oficina de Inspección de **LA ARRENDATARIA** efectuará una inspección final de la obra. La solicitud de aprobación del certificado de terminación sustancial del **AREA ARRENDADA** será notificada por **LA ARRENDADORA** a la Oficina de Inspección por escrito y por correo certificado con acuse de recibo. La Oficina de Inspección tendrá quince (15) días a partir del recibo de la notificación antes descrita para rendir un informe escrito y enviarlo por correo certificado con acuse de recibo a **LA ARRENDATARIA**, recomendando la aceptación o rechazo del **AREA ARRENDADA** [...]².

La sección 6 del contrato estableció el plazo de vigencia del arrendamiento. Dispuso que “[e]l término de vigencia para el contrato de arrendamiento a firmarse entre las Partes será de diez (10) años a partir de la entrega por LA ARRENDADORA y **la aceptación** de LA ARRENDATARIA **de las facilidades**”³. Añade la sección 6 que finalizado este primer término de vigencia, “el contrato **podrá renovarse** por un término adicional de diez (10) años bajo las mismas cláusulas y condiciones excepto por un aumento de canon de arrendamiento de un quince por ciento (15%)”⁴. Además, la cláusula sexta indica que:

Luego de transcurrido el segundo término convenido el contrato podrá renovarse por otro término adicional de diez (10) años bajo las mismas cláusulas y condiciones excepto por un aumento en el canon de arrendamiento de ocho por ciento (8%). Si luego de transcurrido alguno de los términos del contrato **LA ARRENDATARIA** optara por no renovar el contrato, lo comunicará 360 días antes de la fecha de entrega de las facilidades⁵.

² *Íd.*, en las págs. 35-36.

³ *Íd.*, en la pág. 37.

⁴ *Íd.*

⁵ *Íd.*

Por último, en lo que respecta a las disposiciones contractuales relevantes para las controversias que plantea este recurso, la sección 19.2 dispuso expresamente que el contrato “no podrá modificarse excepto mediante enmienda suscrita por las partes”⁶.

El 29 de enero de 2014, Cecort instó una demanda contra la Directora Administrativa de Tribunales. Alegó que tras suscribir el contrato de arrendamiento y luego de iniciada la obra, la OAT requirió varios cambios al proyecto que implicaron un gasto de \$1,406,676.44. Cecort reclamó el pago de dicha suma.

También alegó que el contrato viabilizó el arrendamiento de dos edificios por un plazo de 10 años contados desde la aceptación de la obra, con la posibilidad de renovar el arriendo por dos plazos de 10 años cada uno a opción de la OAT, a menos que esta comunicara 360 días antes del vencimiento del contrato su intención de no renovar el arrendamiento. Alegó Cecort que entregó el edificio en donde se ubicaría al Tribunal de Apelaciones el 14 de julio de 2003 y que a partir de esa fecha la Administración de Tribunales comenzó a pagar cánones de arrendamiento. Por ello, adujo que, con relación a ese edificio, el primer plazo de 10 años previsto en el contrato venció el 14 de julio de 2013. Alegó que puesto que la Directora Administrativa de los Tribunales no comunicó su intención de no renovar el arrendamiento de dicho edificio 360 días antes de dicha fecha, y en cambio, continuó ocupando el edificio, “la OAT hizo uso de su derecho a prórroga y el arrendamiento se prorrogó por diez años más, hasta el 14 de julio de 2023, y a partir del 14 de julio de 2013 el canon mensual de arrendamiento aumentó en un 15%, de \$422,603.28 a \$485,993.77”⁷.

⁶ *Íd.*, en la pág. 91.

⁷ *Íd.*, en la pág. 4; *Demanda*, en la pág. 4.

La Directora Administrativa de los Tribunales presentó una solicitud de desestimación a la cual anejó el contrato que motivó la reclamación judicial. Cecort se opuso a la solicitud. Al hacerlo, solicitó al TPI que excluyera de su evaluación materias que a su juicio eran ajenas a las alegaciones de la demanda. No obstante, en cuanto al contrato de arrendamiento expresó:

En la nota al calce 2 de la moción de desestimación la parte demandada hace referencia al Anejo 1, el contrato de arrendamiento entre las partes. El contrato de arrendamiento entre las partes no es materia ajena a las alegaciones, pues la demanda se funda en dicho contrato. Se admite la autenticidad de la copia que se une a la moción de desestimación, con sus enmiendas: es copia fiel y exacta del original. **Sin embargo, la copia del contrato que se une está incompleta.** Hay que unir la carta de la Honorable Mercedes M. Bauermeister, entonces Directora Administrativa de los Tribunales, dirigida a la parte demandante, fechada el 24 de mayo de 2001, copia de la cual se une a este escrito. Los abogados de la parte demandadas conocen la misma⁸.

La carta a la que Cecort hizo referencia en su oposición a la solicitud de desestimación expresa lo siguiente:

Conforme a su solicitud, aclaramos que el concepto del arrendamiento para los edificios del Tribunal de Circuito de Apelaciones y la Oficina de Administración de los Tribunales que se establece por el contrato suscrito en [sic] nosotros el 14 de abril de 2000, debe interpretarse de la forma siguiente:

1. Aunque el proyecto contempla la construcción de dos edificios dentro del proyecto, cada edificio es una unidad independiente de la otra en términos de su funcionamiento, gastos, canon de arrendamiento, seguros, plan de construcción y entrega.
2. Las obligaciones de pago o penalidades por parte de la Oficina de Administración de los Tribunales se entenderán limitadas a cada edificio por separado.
3. Las definiciones de incumplimiento por parte de las partes contratantes se entenderán aplicables al edificio específico [sic] objeto del mismo.

Esperamos que esta información **aclare sus inquietudes** sobre el contrato de referencia⁹.

Tras ponderar los argumentos, el TPI emitió la sentencia parcial que originó la apelación que nos ocupa. Denegó la solicitud de desestimación en cuanto a la reclamación por cobro de dinero. Sin embargo, concluyó que Cecort no tenía una reclamación contra

⁸ *Íd.*, en las págs. 73-74 (énfasis suplido).

⁹ *Íd.*, en la pág. 91 (énfasis suplido).

la Directora Administrativa que justificara la concesión de un remedio en cuanto al reclamo del aumento de los cánones de arrendamiento. Razonó que el contrato implicado no distinguió entre dos plazos de arrendamiento, sino que más bien, hizo referencia a una única área arrendada. Concluyó que puesto que el edificio de la OAT fue aceptado el 1 de junio de 2005, el plazo de 10 años debe vencer el 1 de junio de 2015.

Cecort acudió ante este foro para cuestionar esta última determinación. Planteó que el TPI incurrió en los siguientes dos errores.

PRIMER ERROR: ERRÓ EL TPI AL INTERPRETAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL SENTIDO DE QUE EL TÉRMINO INICIAL DEL ARRENDAMIENTO DEL EDIFICIO DE[L] TA AÚN NO HA VENCIDO, SIN TOMAR EN CUENTA LA INTENCIÓN DE LAS PARTES, SEGÚN DECLARADA EN LA CARTA ACLARATORIA DE LA DIRECTORA DE LA OAT, Y SEGÚN SURGE DE LA CONDUCTA POSTERIOR DE LAS PARTES, EN CLARA VIOLACIÓN DE LA NORMA DE HERMENÉUTICA DISPUESTA EN EL ARTÍCULO 1233 DEL CÓDIGO CIVIL (31 L.P.R.A. § 3471).

SEGUNDO ERROR: INDEPENDIEMENTE DE LA INTENCIÓN DE LAS PARTES, ERRÓ EL TPI AL NO APLICAR LAS NORMAS DE HERMENÉUTICA DISPUESTAS EN LOS ARTÍCULOS 1238 Y 1240 DEL CÓDIGO CIVIL (31 L.P.R.A. §§ 3476 Y 3478) E INTERPRETAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO EN EL SENTIDO DE QUE EL TÉRMINO INICIAL DEL ARRENDAMIENTO DE CADA EDIFICIO SE CUENTE A PARTIR DE LA FECHA EN QUE LA OAT HAYA ACEPTADO LA ENTREGA DE AMBOS EDIFICIOS, Y EN BASE A ELLO CONCLUIR QUE EL TÉRMINO INICIAL DEL ARRENDAMIENTO DEL EDIFICIO DEL TRIBUNAL DE APELACIONES NO HA VENCIDO.

Resolvemos con la comparecencia de la Directora Administrativa de los Tribunales.

II.

A.

Los artículos 1233 al 1241 de Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA secs. 3471-3479, establecen los principios generales que rigen la interpretación contractual. En particular, el 1233 advierte que “[s]i los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas”. 31 LPRA sec. 3471. De esta manera, la voluntad contractual no debe ser defraudada acudiendo a elementos ajenos

a lo expresamente pactado cuando un contrato es claro y no origina dudas sobre la intención de las partes. Por tal razón, ante una controversia sobre la presunta intención de las partes, el juzgador debe ceñirse al texto contractual si este es claro y carece de ambigüedad. No obstante, el artículo 1233 también advierte que “[s]i las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas”. 31 LPRA sec. 3471. La intención de las partes contratantes, cuando sea medular en una controversia, puede juzgarse a la luz de sus actos “coetáneos y posteriores al contrato”. Art. 1234 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3472.

La contratación con entidades gubernamentales debe cumplir rigurosamente exigencias especiales establecidas estatutaria y jurisprudencialmente para proteger los bienes y recursos públicos. De esta manera, “[t]anto los procedimientos establecidos en las leyes como los preceptos de sana administración pública delimitados en nuestra jurisprudencia imponen un límite a la facultad del Estado para desembolsar fondos públicos”. *Vicar Builders Development, Inc., v. ELA*, Opinión de 11 de febrero de 2015, 2015 TSPR 13; *Jaap Corp. v. Depto. Estado et al.*, 187 DPR 730, 741 (2013). En consideración al interés de velar por la pulcritud en la contratación con entidades gubernamentales el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha favorecido “la aplicación de una normativa restrictiva en cuanto a los contratos entre un ente privado y el gobierno”, *Vicar Builders Development, Inc., v. ELA*, supra, razón por la cual, “[l]a validez de este tipo de contrato se determina a base de estatutos especiales que lo regulan, **y no a base de las teorías generales de contratos**”. *Íd.*, (énfasis suplido).

Al respecto, la Ley Núm. 18 de 30 de octubre de 1975, según enmendada en su artículo 1, 2 LPRA sec. 97, dispone que:

[l]as entidades gubernamentales y las entidades municipales del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, sin excepción alguna, mantendrán un registro de todos los contratos que otorguen, incluyendo enmiendas a los mismos, y deberán remitir copia de éstos a la Oficina del Contralor dentro de los quince (15) días siguientes a la fecha de otorgamiento del contrato o la enmienda [...].

El marco normativo aplicable a la contratación con entidades gubernamentales supone que se observen varias formalidades: “1) reducir el contrato a escrito; 2) mantener un registro para establecer su existencia; 3) enviar copia a la Oficina del Contralor de Puerto Rico; y 4) acreditar la certeza de tiempo, a saber, que fue realizado y otorgado quince días antes”. *Vicar Builders Development, Inc., v. ELA*, supra. Véanse además, *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, Op. de 6 de marzo de 2014, 2014 TSPR 32, 2014 JTS 41, 190 DPR __ (2014); *ALCO Corp. v. Mun. de Toa Alta*, 183 DPR 530, 537 (2011); *Jaap Corp. v. Depto. Estado et al.*, 187 DPR 730 (2013); *Ocasio v. Alcalde Mun. de Maunabo*, 121 DPR 37 (1988). La validez y exigibilidad de los contratos con organismos gubernamentales supone que se satisfagan estos requisitos.

Por los intereses públicos involucrados, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha invalidado la contratación retroactiva con el gobierno, esto es, la posibilidad de suscribir por escrito un contrato que recoge una obligación anterior bajo la cual las partes realizaron prestaciones, *ALCO Corp. v. Mun. de Toa Alta*, supra, y, más recientemente, resolvió que “[l]a naturaleza de la figura de la tácita reconducción no es compatible con las leyes ni la jurisprudencia que regulan la contratación gubernamental”. *Vicar Builders Development, Inc., v. ELA*, supra. Estas determinaciones judiciales y las normas estatutarias que rigen la contratación con el gobierno desplazan las disposiciones generales del campo de obligaciones y contratos en lo que atañe al perfeccionamiento y eficacia de los contratos.

Los requisitos que rigen la contratación gubernamental se extienden a la contratación que el Poder Judicial de Puerto Rico realiza de acuerdo con la Ley Núm. 345 de 2 de septiembre de 2000, la cual faculta al Juez Presidente y al Director Administrativo de los Tribunales por delegación de aquel, a contratar y a adquirir bienes. En particular, lo faculta a:

- a) Adquirir en cualquier forma legal, incluyendo pero sin limitarse a la adquisición por compra, arrendamiento con opción a compra, manda, legado o donación; así como poseer, conservar, usar, disponer cualquier bien ya sea mueble o inmueble, mejorado o sin mejorar; valor, derecho o interés en el mismo, de la forma que considere más efectiva, eficiente y necesaria en beneficio de la Rama Judicial.
- b) Comparecer en los contratos y formalizar todos los instrumentos que fueren necesarios o convenientes para el logro de los fines y propósitos de esta Ley.
- c) Disfrutar de exención del pago de contribuciones, arbitrios o impuestos sobre la propiedad adquirida.
- d) Disfrutar de exención del pago de toda clase de derechos requeridos por ley para la prosecución de los procedimientos judiciales, la emisión de certificaciones en las oficinas y dependencias del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y la ejecución de documentos públicos y su presentación en cualquier registro público de Puerto Rico.
- e) Demandar y ser demandado en relación con las facultades y poderes conferidos en esta Ley.
- f) Aprobar la reglamentación necesaria para implantar la facultad conferida en esta Ley.

La Ley 345-200 no exime al Poder Judicial de Puerto Rico de cumplir con lo dispuesto en la Ley Núm. 18 de 30 de octubre de 1975, razón por la cual, los requisitos de forma que aplican a la contratación gubernamental en general aplican a la contratación que realiza el Juez Presidente o el Director Administrativo de los Tribunales. Claro está, la propia reglamentación del Poder Judicial complementa los procesos que estatutariamente regulan esas actividades.

Por último, en el aspecto procesal, destacamos que la regla 10.2(5) de las de Procedimiento Civil permite solicitar la desestimación de una causa de acción por razón de que deja de

exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio. Tal es la situación cuando de su faz una demanda es inmeritoria por razón de que no existe una fuente legal que apoye el reclamo, o por razón de que los hechos alegados son insuficientes para configurar una causa de acción que amerite el amparo judicial o apoyan una conclusión contraria a la pretensión del demandante. Regla 10.2(5) de las de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V R 10.2; *Vellón v. Squibb Mfg., Inc.*, 117 D.P.R. 838, 854-855 (1986); *Reyes v. Sucn. Sánchez Soto*, 98 D.P.R. 305, 308 (1970). Aun cuando no es necesario especificar la disposición legal que origina el reclamo de un remedio, de los hechos alegados en la demanda debe surgir que existe una causa de acción válida. *Dorante v. Wrangler de Puerto Rico*, 145 D.P.R. 408, 413 (1998).

Cuando se presenta una moción para desestimar una causa de acción fundada en que no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio hay que tomar como ciertos los hechos bien alegados de la demanda, mas no así las interpretaciones o conclusiones de derecho. *Dorante v. Wrangler de Puerto Rico*, supra; *Boulon v. Pérez*, 70 D.P.R. 988, 992 (1950). Resulta claro, pues, que la existencia de una causa de acción se determina sobre los hechos alegados en la demanda. *Dorante v. Wrangler de Puerto Rico*, 145 D.P.R. 408, 414 (1998).

Ahora bien, las Reglas de Procedimiento Civil regulan el contenido de las alegaciones. La 8.3, en específico, permite que “[c]ualquier aseveración hecha en una alegación [pueda] adoptarse por referencia en cualquier otra aseveración de la misma alegación **o en otra alegación o moción**”. 32 LPRA Ap. V. R. 8.3. Añade que “[u]na copia de cualquier documento o escrito que se acompañe como exhibit a una alegación se considerará para todos los efectos como parte de ésta”. *Íd.* De esta manera, aseveraciones incluidas en alegaciones o documentos pueden considerarse parte de las

alegaciones de una demanda, razón por la cual, al evaluar una solicitud de desestimación al amparo del a regla 10.2(5) habrá que ponderar y dar por cierto lo aseverado en cualquier otra alegación o documento incorporado a aquella por referencia o como anejo.

El marco jurídico expuesto guía la evaluación de las controversias que nos ocupan, para lo cual consideraremos los señalamientos de error de manera conjunta.

III.

A.

Cecort plantea que existe un plazo de arrendamiento independiente para cada uno de los edificios construidos y arrendados. Consecuentemente, alega en cuanto al edificio que alberga al Tribunal de Apelaciones que el plazo de 10 años de arrendamiento comenzó a transcurrir cuando fue aceptado, lo que presuntamente ocurrió en el 2003, y que el plazo de arrendamiento del edificio que alberga la OAT comenzó a transcurrir dos años después, cuando fue aceptado en el 2005. Por ello, aduce que el plazo de arrendamiento de 10 años del Tribunal de Apelaciones finalizó en el 2013, y puesto que la Directora Administrativa de los Tribunales no le notificó la intención de no renovar el contrato, este automáticamente se renovó por un plazo adicional de 10 años con un canon 15% mayor. Invoca al respecto la cláusula sexta del contrato que dispone que “[l]uego de transcurrido el primer término convenido de diez (10) años el contrato podrá renovarse por un término adicional de diez (10) años bajo las mismas cláusulas y condiciones excepto por un aumento de canon de arrendamiento de un quince por ciento (15%)”¹⁰, y que “[s]i luego de transcurrido alguno de los términos del contrato **LA ARRENDATARIA** optará [sic] por no renovar el contrato, lo

¹⁰ *Íd.*, en la pág. 37 (énfasis en el original).

comunicará 360 días antes de la fecha de entrega de las facilidades”¹¹.

A juicio de Cecort el TPI “no podía partir de la premisa de que los términos del contrato son claros”¹²; y puesto que Cecort tenía una interpretación distinta del contrato, “no podía concluir que los términos literales del contrato admiten un ‘único sentido sin dar lugar a dudas o controversias’”¹³. A su juicio, la intención de las partes surge de los actos posteriores al otorgamiento del contrato, pero en especial, de la carta suscrita el 24 de mayo de 2001 por la entonces Directora Administrativa de los Tribunales que expresa que “[a]unque el proyecto contempla la construcción de dos edificios dentro del proyecto, cada edificio es una unidad independiente de la otra en términos de su funcionamiento, gastos, canon de arrendamiento, seguros, plan de construcción y entrega”¹⁴. Por ello afirma que:

[l]a intención de las partes en este caso fue que, como se trata de dos edificios independientes, no tan solo en términos de su funcionamiento, sino también en términos de su construcción, entrega y canon de arrendamiento, los mismos se entregarían tan pronto se construyesen, por lo que el término inicial de arrendamiento de cada edificio, y la obligación de pagar la renta de cada edificio comenzarían en la misma fecha en que la OAT aceptara su entrega¹⁵.

La evaluación de los méritos de las controversias planteadas supone considerar el contenido de las alegaciones, y en particular, el contrato que se incorporó a aquellas conforme al criterio de evaluación aplicable a una solicitud de desestimación, mecanismo dispositivo mediante el cual el TPI emitió la sentencia parcial apelada.

B.

Como se dijo, en el contrato suscrito por Cecort y la Administradora de los Tribunales se pactó el arrendamiento de dos

¹¹ *Íd.*

¹² *Apelación*, en la pág. 10.

¹³ *Íd.*

¹⁴ *Apéndice de la apelación*, en la pág. 91.

¹⁵ *Apelación*, en la pág. 10.

edificios en dos parcelas distintas. La eficacia del arrendamiento se postergó para una fecha futura en consideración a que las instalaciones objeto de arrendamiento no estaban construidas. Por ello, el contrato también incluyó disposiciones contractuales relacionadas al proceso de construcción de tales instalaciones y a la intervención que la Administración de Tribunales tendría en el proceso.

Sin embargo, claramente ambos edificios formaron parte de un único contrato de arrendamiento. En ninguna parte del contrato se distinguió entre dos arrendamientos distintos. Por el contrario, ambos edificios y sus estacionamientos fueron identificados como “el área arrendada”. Así, aun cuando en el contrato se indicó el monto total de cánones que cada edificio pagaría al año, claramente se pactó un único canon de arrendamiento por área de oficina y un único canon por área de estacionamiento sin distinguir entre ambos edificios. Asimismo, el contrato no distinguió entre plazos de arrendamiento para un edificio y el otro. Dispuso un plazo único de arriendo para ambos edificios renovable por plazos adicionales únicos. Además, en cuanto a la construcción, se pactó un único plazo de construcción de las obras. Por lo tanto, a la luz del contenido del contrato resulta inescapable la conclusión de que las partes pactaron un único contrato de arrendamiento, que involucraba dos edificios y sus estacionamientos, instalaciones que en conjunto se denominaron como “las facilidades” o el “área arrendada”. Por ello, se afirma en el contrato que “[e]l término de vigencia para el contrato de arrendamiento a firmarse entre las partes será de diez (10) años a partir de la entrega por LA ARRENDADORA y la aceptación por LA ARRENDATARIA **de las facilidades**”.

Ahora bien, tomadas como ciertas las alegaciones de la demanda hubo una primera entrega del edificio que alberga al

Tribunal de Apelaciones en el 2003, esto es, antes de que se entregara y aceptara el edificio en donde se ubicó a la OAT. El contrato, en cambio, no previó expresamente la posibilidad de la entrega parcial de “las facilidades”. La carta del 24 de mayo del 2001, más de un año después de otorgado el contrato de arrendamiento, dirigida al señor César Cortés, parece viabilizar esa posibilidad. Sin embargo, aun cuando pueda contener una presunta intención de las partes, ese documento es base inadecuada para establecer obligaciones legalmente exigibles. Veamos por qué.

La carta de 2001 es una comunicación que no podía modificar o variar disposiciones contractuales expresamente pactadas con una entidad gubernamental como lo es la Oficina de Administración de los Tribunales. Ya que el contrato de arrendamiento previó un único arrendamiento con un único plazo de vigencia, dicha carta no podía alterar los términos de aquél en sustitución de un nuevo contrato que cumpliera con las exigencias legales que aplican a la contratación gubernamental. Así, dicha carta fue una expresión unilateral que no recoge la voluntad expresa de ambas partes y que no cumple con los requisitos formales aplicables a la contratación con el gobierno. Véase, *Las Mariás v. Municipio de San Juan*, 159 DPR 868, 878 (2003) (en donde se rechazó que una serie de cartas pudieran renovar un contrato con un municipio).

Lo dicho es consecuente con la cláusula del contrato que estableció que este “no podr[ía] modificarse excepto mediante enmienda suscrita por las partes”. De hecho, las partes emendaron el contrato en varias ocasiones, por escrito, con la firma de sus respectivos representantes y en esas ocasiones expresamente hicieron referencia al hecho de que “las partes comparecientes otorgaron **un contrato de arrendamiento para la construcción**

de las facilidades que albergarán el Tribunal de [...] Apelaciones (TCA) y la Oficina de Administración de los Tribunales (OAT) junto con sus respectivos estacionamientos”¹⁶. Debe advertirse, además, que la carta de mayo de 2001 respondió al interés de “aclarar” “inquietudes” de Cecort sobre el alcance del contrato. Ello es claramente indicativo de que el contrato no establecía la clara intención de otorgar dos contratos de arrendamientos con fechas de inicio y vencimiento distintas.

Por otro lado, Cecort alega que “[e]l Contrato de Arrendamiento dice claramente que el término inicial se entiende prorrogado por diez años adicionales si la OAT no notifica su intención de no prorrogar el arrendamiento por lo menos 360 días antes de la fecha de vencimiento del término inicial”¹⁷. Contrario a esta pretensión, una lectura del contrato revela que este no previó la renovación automática del contrato finalizado el plazo de arrendamiento inicial de 10 años. El contrato claramente indica que finalizado dicho plazo inicial, “el contrato **podrá renovarse** por un término adicional de diez (10) años”, y luego de finalizado este segundo plazo “**podrá renovarse** por otro término adicional de diez (10) años”. El uso del verbo “podrá” en dos ocasiones, unido al verbo “renovar”, comunica el carácter potestativo de una nueva contratación, lo que supone, a su vez, cumplir con las disposiciones aplicables a la contratación con entidades gubernamentales. Esta conclusión se refuerza tras la lectura de la última oración de dicha sección que expresamente dispuso que “[s]i luego de transcurrido alguno de los términos del contrato **LA ARRENDATARIA optará [sic]** por no renovar el contrato, lo comunicará 360 días antes de la fecha de entrega de las facilidades”. Allí claramente se reconoció la opción de la

¹⁶ Véanse, *Apéndice de la apelación*, Anejo 1, en las págs. 58-65.

¹⁷ *Apelación*, en la pág. 6, nota al calce 6.

Administración de Tribunales de no renovar el arrendamiento. Por ello, la obligación de notificar, en todo caso, es una obligación cuyo incumplimiento expondría a la arrendataria a indemnizar los daños que la omisión de tal deber causara al arrendador, sin que tal omisión en modo alguno tuviese el efecto de prorrogar tácitamente el arrendamiento dado el carácter potestativo de esa posibilidad. No se cometieron los errores imputados al TPI.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, se confirma la sentencia parcial apelada.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones