

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

RÍO GRANDE PROPERTIES,
LLC.

Demandante Apelante

v.

DEPARTAMENTO DE LA
FAMILIA; IDALIA COLÓN
RONDÓN, EN SU
CARÁCTER OFICIAL Y
PERSONAL; SU ESPOSO
FULANO DE TAL Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
BIENES GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS;
JUAN JOSÉ CRESPO
RIVERA; SU ESPOSA
FULANA DE TAL Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
BIENES GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS;
AGUSTÍN CRESPO RIVERA;
SU ESPOSA MENGANA DE
TAL Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE BIENES
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS;
WILFREDO HERNÁNDEZ;
SU ESPOSA SUTANA DE
TAL Y LA SOCIEDAD
LEGAL DE BIENES
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS;
577 HEADQUARTERS,
CORP.; MENGANO DE TAL;
ZUTANO DE TAL;
COMPAÑÍAS A-Z

Demandados Apelados

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

Civil Núm.:

KLAN201600659 K AC2013-0783 (503)

Sobre:

Sentencia
Declaratoria,
Incumplimiento de
Contrato, Interferencia
Contractual Torticera
con Relaciones
Contractuales, Daños
y Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Candelaria Rosa.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de diciembre de 2016.

Comparece Río Grande Properties, LLC (Demandante) y nos solicita que revoquemos la sentencia sumaria que dictó el Tribunal de Primera Instancia de San Juan el 16 de marzo de 2016, mediante la cual desestimó la demanda en el caso de epígrafe. Confirmamos.

Este caso se originó luego de que el 3 de octubre de 2013 la Demandante incoó una causa de acción por daños y perjuicios, sentencia declaratoria, incumplimiento de contrato e interferencia torticera en contra del Departamento de la Familia (Departamento), la señora Idalia Colón Rondón en su capacidad de Secretaria del Departamento y en su carácter personal, el señor Juan José Crespo Rivera, el señor Agustín Crespo Rivera y sus respectivas sociedades legales de gananciales, entre otros (Demandados).

Presentadas varias solicitudes de desestimación y de sentencia sumaria, el tribunal de primera instancia desestimó sumariamente la reclamación del Demandante luego de determinar que los siguientes hechos están incontrovertidos:

- (1) La demandante Río Grande Property Inc. suscribió un contrato de arrendamiento con la Compañía de Fomento Industrial (PRIDCO) para arrendarle una propiedad localizada en la Calle San José, Río Grande, Puerto Rico. Dicho arrendamiento fue pactado por el término de 10 años, comenzando el 1 de enero de 2013. Conforme a la Cláusula 1.07 del referido contrato, el uso permitido de la propiedad es el arrendamiento de oficinas de gobierno y comercio.
- (2) El 21 de diciembre de 2012 la demandante otorgó un contrato de arrendamiento con el Departamento de la Familia para subarrendarle un lote o local de la propiedad antes descrita por el término fijo de 5 años. El propósito del arrendamiento era ubicar en ese lugar el Centro de Servicios Integrados del Departamento de la Familia en Río Grande. A tales efectos, se estableció un canon anual de \$14.50 por pie cuadrado, es decir, la suma de \$15,575.42 mensuales.

- (3) El periodo de vigencia del contrato de arrendamiento es del 1 de enero de 2013 hasta el 30 de noviembre de 2017, sujeto a la disponibilidad de fondos.
- (4) El valor total del arrendamiento entre la demandante y la Agencia al cabo de 5 años era de \$934,525.00. La Oficina de Gerencia y Presupuesto autorizó el contrato según requerido por la Orden Administrativa OE-035 del 23 de septiembre de 2009.
- (5) La Sra. Paula Sánchez, ex-funcionaria del Departamento que manejaba la contratación de los locales, declaró que la estructura que se arrendó estaba inhabilitada. (Nota omitida.)
- (6) En deposición tomada a la Sra. Paula, esta admitió que el contrato de arrendamiento con la parte demandante no se podía procesar ni aprobar hasta tanto se otorgara el permiso de uso, según contemplado en el Reglamento Para Regir la Contratación de Arrendamiento de Propiedades del Departamento de la Familia Número 5448. (Nota omitida.)
- (7) La propiedad objeto de este arrendamiento obtuvo el permiso de uso el 9 de abril de 2013.
- (8) Específicamente en lo que respecta a la resolución del contrato de arrendamiento objeto de este pleito, la cláusula 28 del mismo dispone lo siguiente:

Este Contrato podrá darse por terminado por cualquiera de las partes mediante notificación por escrito a la otra parte por lo menos [treinta] 30 días antes de la fecha de resolución [del] Contrato. Se establece además, que el Arrendatario podrá terminar o cancelar este [C]ontrato mediante notificación hecha por escrito al Arrendador, cuando ello a juicio del Arrendatario responda al mejor interés público. (Énfasis en el original.)

- (9) De otra parte, la cláusula 32 del contrato de arrendamiento dispone lo siguiente:

AÑO ELECCIONARIO: Si por la necesidad de este servicio, la vigencia de este contrato trascendiera del 31 de diciembre de 2012, LA PRIMERA PARTE podrá cancelar el presente contrato en cualquier momento antes de la fecha de vencimiento del mismo, a tenor con lo dispuesto en la Ley 147 de 18 de junio de 1980, según enmendada, que establece ciertas restricciones sobre el uso de las asignaciones presupuestarias en el año en que se celebran elecciones generales y la Carta Circular 74-04 de 21

de junio de 2004, según enmendada, de la Oficina de Gerencia y Presupuesto. (Énfasis en el original.)

- (10) El 6 de mayo de 2013 la co-demandada Idalia Colón, Secretaria del Departamento de la Familia, le cursó una carta al Sr. John Segarra, representante de la parte demandante, en la cual le notificó la resolución del contrato de arrendamiento objeto de este pleito, efectivo 30 días a partir de su comunicación y de conformidad con la cláusula 28 del contrato.

En virtud de la referida cláusula 28, el foro *a quo* concluyó que el contrato de arrendamiento podía resolverse en respuesta al mejor interés público, e incluso, por la voluntad de las partes si se notifica en el plazo acordado. Resolvió además que, el Departamento actuó en el mejor interés público al resolver el contrato de arrendamiento porque el local del Demandante objeto de dicho contrato no tenía permiso de uso a la fecha de su otorgamiento, en violación al Reglamento Núm. 5448.

En vista de que el contrato en cuestión se otorgó durante el período post-eleccionario y a solo diez (10) días de un cambio de administración, el foro de instancia determinó que el contrato de arrendamiento es nulo porque se otorgó en violación a las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a la contratación gubernamental, dirigidas a asegurar la más sana administración pública. Al así resolver, decretó la improcedencia de las reclamaciones por incumplimiento de contrato y daños.

Con respecto a la causa de acción por interferencia torticera, el foro recurrido determinó que, bajo el supuesto de que el contrato de arrendamiento fuese válido, esta reclamación no se configuró por tratarse de una relación contractual rescindible a término fijo y a voluntad de partes. Consecuentemente, desestimó la demanda.

Inconforme, el Demandante presentó recurso de apelación. Aduce que el Tribunal de Primera Instancia se equivocó al disponer de este asunto sumariamente, sin permitirle rebatir la credibilidad de la evidencia de los Demandados para establecer el interés público que le permitiría dar por terminado el contrato. Argumenta que el foro *a quo* erró al aplicar el Reglamento Núm. 5448 por cuanto éste no contempla contratos de arrendamiento con condiciones suspensivas. Finalmente, expresa que se equivocó el tribunal de primera instancia al decretar que el contrato de arrendamiento es nulo porque presuntamente violó la veda electoral. Veamos.

El mecanismo procesal de sentencia sumaria tiene como finalidad la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no contengan controversias genuinas de hechos materiales. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012). En síntesis, procede dictar sentencia sumariamente cuando de la evidencia no surjan controversias reales y sustanciales sobre hechos esenciales y pertinentes y, además, cuando está fundamentada en Derecho.

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, impone ciertos requisitos tanto a la parte que promueve la sentencia sumaria y a aquella que se opone. En lo que respecta a los hechos relevantes sobre los cuales la parte promovente aduce no existe controversia sustancial, ésta viene obligada a desglosarlos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Regla 36.3(a)(4) de Procedimiento Civil de 2009, *supra*. En respuesta, la parte que se oponga tiene el deber de citar específicamente los párrafos según enumerados por el

promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013). El incumplimiento con estos requisitos tendrá el efecto de darle la potestad al tribunal de considerar los hechos, controvertidos o incontrovertidos, dependiendo de cuál parte incumpla. *Íd.*

La función revisora de los tribunales apelativos se ve limitada a considerar los documentos que se presentaron ante el foro primario y al estudiarlos, el foro apelativo sólo podrá determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004).

En materia contractual, es sabido que las obligaciones nacen, entre otras fuentes, de los contratos. Artículo 1042 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2992. La teoría de los contratos se funda en la autonomía de la voluntad y la libertad que tienen las partes para “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”. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008).

Bajo el principio contractual de *pacta sunt servanda*, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, teniendo que cumplir su obligación al tenor de los mismos. Artículo 1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2994. Por ello, en ausencia de ambigüedad o confusión en el lenguaje o contenido contractual, el sentido literal de los contratos ha de ser

respetado. El Art. 1233 del Código Civil articula esta norma de la siguiente forma:

Si 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.

Por otro lado, la interferencia torticera con una relación contractual es una reclamación ejercitable cuando el demandado ha interferido culposamente con una relación contractual existente entre el demandante y otras partes, causándole daño. *Jusino et als. v. Walgreens*, 155 DPR 560 (2001); *Dolphin Int'l of P.R. v. Ryder Truck Lines*, 127 DPR 869 (1991). La interferencia torticera contractual supone la intervención ilícita de un tercero ajeno a la relación contractual, en perjuicio del demandante.

Los elementos de dicha causa de acción son: (1) la existencia de una relación contractual; si lo que se afecta es una expectativa o una relación económica provechosa sin que medie contrato, la acción no procede; (2) debe mediar culpa por parte de quien ha interferido en el contrato; (3) la existencia de un daño sufrido por el actor, y (4) la existencia de un nexo causal necesario entre el acto del tercero y el incumplimiento del contrato. Basta que el tercero hubiera provocado o contribuido a la inejecución. *Jusino et al. v. Walgreens*, supra; *Dolphin Int'l of P.R. v. Ryder Truck Lines*, supra; *Gen. Office Prods. v. A.M. Capens's Sons*, supra.

Sobre este particular, en *Dolphin Int'l of P.R. v. Ryder Truck Lines*, supra, el Tribunal Supremo manifestó:

De ordinario, la interferencia culposa con las obligaciones contractuales de terceros presupone el conocimiento de la existencia de un contrato y el derecho del perjudicado, o al menos de los hechos que lleven a un hombre prudente y razonable a creer que dicha relación

existe. Sin embargo, bajo la doctrina angloamericana se ha sostenido que un tercero puede interferir culposamente con las obligaciones contractuales del perjudicado sin que se le imponga responsabilidad, si existen los fundamentos adecuados para permitir tal interferencia. Algunos tratadistas señalan que si el tercero actúa con el fin de lograr un propósito legítimo, aunque al hacerlo actúa de manera culposa, su actuación se considerara privilegiada y no se le impondrá responsabilidad si el propósito legítimo predomina sobre la conducta culposa.

Por último, el Reglamento para Regir la Contratación de Arrendamiento de Propiedades del Departamento de la Familia, Reglamento Núm. 5448 de 19 de junio de 1996, en su Artículo VIII inciso B(h) establece que el contrato de arrendamiento de propiedades debe contener un permiso de uso vigente. No obstante, el foro de instancia determinó que -conforme a la prueba presentada- el local objeto del contrato de arrendamiento que nos ocupa no tenía un permiso de uso vigente a la fecha en que se otorgó el contrato de arrendamiento. Lo anterior, en clara violación a lo dispuesto en el Reglamento Núm. 5448.

En el presente caso, el Departamento de la Familia, mediante carta de 6 de mayo de 2013, notificó al Demandante de su intención de resolver el contrato de arrendamiento efectivo a los treinta (30) días siguientes a tal misiva. Como fundamento, citó la Cláusula 28 del contrato y expresó que la resolución era en beneficio del mejor interés público.

Al foro sentenciador le correspondió analizar si el Departamento actuó correctamente al resolver dicho contrato. De éste surge que cualquiera de las partes puede dar por terminado el acuerdo -independientemente de la causa- siempre y cuando se lo notifique a la otra parte por escrito con treinta (30) días de antelación. Las partes

también acordaron que el Arrendatario, entiéndase el Departamento, podía resolver el contrato mediante notificación escrita al Demandante, cuando ello a su entender responda al mejor interés público.

A la luz de lo antes expresado, el Tribunal de Primera Instancia concluyó que el contrato de arrendamiento es claro con respecto a las cláusulas resolutorias que le permitían a los contratantes resolver el contrato. En consecuencia, determinó que el Departamento cumplió con lo acordado de notificarle por escrito al Demandante de la terminación del contrato bajo el entendimiento de que beneficia al mejor interés público. El foro recurrido razonó que el Departamento fue más allá de lo acordado y la notificación la hizo con treinta (30) días de antelación, cuando bajo esta segunda condición resolutoria no se requería de un plazo particular.

Coincidimos con el foro de primera instancia en cuanto a que el Departamento cumplió con la cláusula 28 del contrato de arrendamiento. De ésta surge claramente que las partes acordaron que ambas podían resolver el contrato -con o sin causa- siempre y cuando notificaran por escrito a la otra parte con treinta (30) días de antelación. Consecuentemente, la notificación del Departamento con fecha de 6 de mayo de 2013 cumplió con lo pactado. Además, si bien es cierto que el Departamento no tuvo que pagar el canon de arrendamiento mientras no estuvo en posesión del inmueble, firmar dicho acuerdo a pocos días de haber un cambio de administración sobre una propiedad que no estaba habilitada y carecía de permiso de uso hubiese desvalorado el mejor interés público.

En consecuencia, las dos (2) condiciones resolutorias que emanan de la cláusula 28 estuvieron presentes. La intención de las partes surge claramente del contrato, razón por la cual no existe impedimento alguno para el tribunal de instancia resolver este asunto sumariamente. Consecuentemente, y ante la voluntariedad de las partes de resolver el contrato según lo allí estipulado, la interferencia torticera no se configuró en este caso.

Por las consideraciones expuestas, se confirma la Sentencia apelada.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones