

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL CAROLINA-HUMACAO
PANEL X

CAFÉ LA PLAGÉ
MANAGEMENT, INC.
h/n/c THE BEACH
HOUSE HOTEL;
GONZALO GRACIA DE
MIGUEL; LILLYBETH
ROSARIO Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS

Apelante

v.

LIONSTONE IV
PROPERTIES, LLC;
LIONSTONE DELOPMENT
PR, INC,; LIONSTONE
GROUP, INC. ;
ALFREDO LOWENSTEIN;
DIEGO LOWENSTEIN;
ET ALS

Apelada

KLAN201601180

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala Superior de
Carolina

Civil. Núm.
FAC2013-3661
(401)

Sobre:
Cumplimiento
Específico de
Contrato;
Enriquecimiento
Injusto, Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, la Jueza Grana Martínez y el Juez Bonilla Ortiz.

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de diciembre de 2016.

Comparecieron ante nosotros Gonzalo Gracia De Miguel y Lillybeth Rosario, por sí y en representación de la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos (en conjunto, los apelantes), para pedirnos revocar parcialmente una sentencia sumaria dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (foro primario o foro apelado). Mediante el dictamen en cuestión, entre otros, se les impuso a los apelantes responsabilidad solidaria por el incumplimiento contractual de Café La Plage

Management, Inc., corporación de la cual figuran como sus dos únicos accionistas.

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **MODIFICAMOS** la Sentencia apelada. Veamos.

I.

En el 2013, Café La Plage Management Inc., (Café La Plage), Gonzalo Gracia De Miguel y Lillybeth Rosario (en conjunto, los demandantes), presentaron una demanda, entre otros, en contra de Lionstone IV Properties LLC (Lionstone) y Alfredo Lowenstein (en conjunto, los demandados). La acción se basó en un alegado incumplimiento al "acuerdo verbal de sociedad" para la operación, desarrollo y explotación comercial de un hotel, restaurante y "beach club". Según sostuvieron, en virtud del presunto acuerdo verbal los demandantes adquirieron ciertos derechos que los demandados dejaron de cumplir en abril de 2009.

En la contestación a la querrela, los demandados plantearon la inexistencia del presunto acuerdo de sociedad. Sostuvieron que lo que existió fue un acuerdo de consultoría, el cual se cumplió hasta que se terminó por voluntad de las partes, cuando Café La Plage y Lionstone acordaron el arrendamiento de las facilidades en cuestión a partir del 1 de abril de 2009.

Los demandados reconvinieron alegando incumplimiento con el antedicho contrato de arrendamiento. Según plantearon, Café La Plage no ha pagado renta desde el 31 de diciembre de 2012, el contrato venció el 30 de septiembre de 2013, y pese a lo anterior ha seguido ocupando la propiedad.

Más adelante, los demandados presentaron una solicitud de sentencia sumaria. Dijeron que no existía evidencia alguna sobre el alegado acuerdo de sociedad, y que su existencia era imposible por estar de por medio un bien inmueble¹. Por el contrario, el contrato de arrendamiento constaba por escrito y de éste surgía claramente la responsabilidad de pagar, la cual se había incumplido.

En apoyo a sus planteamientos, los demandados hicieron alusión a dos casos, una demanda de desahucio ante el Tribunal de Primera Instancia², y una petición de cobro de renta ante la Corte de Quiebras³, en los que ambos foros reconocieron la validez del contrato de arrendamiento en cuestión, y en virtud de éste concedieron los remedios solicitados ante estas salas. También alegaron que si bien el contrato se otorgó con Café La Plage, el Sr. Gracia, su esposa, y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos suscribieron una garantía personal, por lo que procedía imponerles responsabilidad solidaria.

El 20 de julio de 2016, el foro primario notificó una Sentencia mediante la cual -tras concluir que se trataba de un caso que justificaba su disposición por la vía sumaria-, desestimó con perjuicio la demanda y acogió la reconvencción. En virtud de ello condenó a todos los demandantes/reconvenidos, a pagar solidariamente lo adeudado a Lionstone por concepto de cánones de arrendamientos, así como los intereses

¹ Los acuerdos de sociedad pueden constituirse de modo verbal, excepto cuando giran en torno a bienes inmuebles, pues en esos casos tienen que constituirse mediante escritura pública. Véase Art. 1558 del Código Civil (31 LPRA Sec. 4313).

² Véase Civil Núm. F PE2013-0523, págs. 140 - 152 del Apéndice del escrito apelativo.

³ Véase Case No. 14-01977 (MCF), págs. 154 - 167 del Apéndice del escrito apelativo.

acumulados sobre la referida deuda hasta su saldo total. Además les impuso, también de modo solidario, el pago de \$10,000.00 en concepto de honorarios de abogados e intereses por temeridad.

Inconformes, los apelantes acudieron ante nosotros mediante el presente recurso. Imputaron al foro primario errar "al determinar que son deudores solidarios por concepto de rentas, los accionistas de un arrendador por haber suscrito una cláusula de indemnización y relevo contra acciones de terceros".

Los apelantes señalaron que el contrato de arrendamiento consta de una "cláusula regular y común" de relevo de responsabilidad para proteger al arrendador en caso de reclamaciones por parte de terceros. Según puntualizaron, los apelados no presentaron prueba alguna para dar un alcance más amplio a la referida cláusula e imponer a los apelantes responsabilidad solidaria en acciones como la de autos. La cláusula en cuestión lee como sigue:

Section 14.2 Financial and Indemnity.

Article XV. IN LIEU OF REQUIRING ANY FINANCIAL INFORMATION FROM TENANT EXCEPT AS REQUIRED IN ARTICLE III HERETO AND IN CONSIDERATION OF SUCH WAIVER BY LANDLORD, TENANT'S PRINCIPALS, GONZALO GRACIA AND LILLYBETH H. ROSARIO, HEREBY AGREE TO, JOINTLY AND SEVERALLY, INDEMNIFY AND HOLD LANDLORD HARMLESS FROM ANY CLAIMS, LIABILITIES, ACTIONS OR LIENS, INCLUDING LANDLORD'S REASONABLE ATTORNEY'S FEES AND COSTS, RESULTING IN ANY WAY FROM TENANT'S OCCUPANCY OF THE LEASED PROPERTY. (Énfasis en el original).

Indicaron los apelantes que del antedicho texto no surgen las palabras garantía, codeudor, o renta, necesarias para imponerle a la referida cláusula el alcance dado por los apelados y acogida por el foro primario. Según sostuvieron, no podía imponérseles

solidaridad por la vía sumaria, sino que era necesario celebrar una vista en su fondo para dilucidar esa controversia. En virtud de ello nos pidieron revocar parcialmente la Sentencia apelada.

Los apelados comparecieron mediante escrito en oposición. Plantearon que los apelantes no se opusieron a la moción de sentencia sumaria a tiempo, y que cuando lo hicieron no cumplieron con los requisitos de ley, pues no incluyeron declaraciones juradas ni documentos en apoyo a lo aseverado. Tampoco hicieron planteamiento alguno respecto al alcance de la cláusula que cuestionaron en apelación.

Los apelados también sostuvieron que, aun si entendiéramos que lo anterior no es impedimento para acoger el planteamiento traído por los apelantes, la propia Sección 14.2 del contrato presuntamente les impone solidaridad por "cualquier reclamación, responsabilidades, acciones, gravámenes, incluyendo honorarios de abogados incurridos por Lionstone resultantes de cualquier forma o manera de la ocupación de la propiedad arrendada por Café La Plage". Es decir, a su entender, la referida cláusula no limita la responsabilidad de los apelantes a reclamaciones presentadas por terceros sino que es aplicable también a acciones como la del presente recurso.

Surge de lo antes indicado que la controversia en este caso se limita a determinar si, bajo las particularidades de este caso, procedía o no imponer responsabilidad solidaria a los apelantes por la vía sumaria o si, en su defecto, procedía dilucidar el asunto en una vista en su fondo. Con la comparecencia

de las dos partes, pasamos a exponer el Derecho aplicable para atender dicha controversia.

III.

-A-

La sentencia sumaria tiene como propósito adelantar la solución justa, rápida y económica de litigios que no presentan controversias genuinas de hechos materiales. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113, 128 (2012). A tal efecto, se ha aclarado que 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)⁴.

Según expresamente dispone la Regla 36.3 de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V R 36.3), procederá dictar sentencia sumaria si los documentos que acompañan la solicitud 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 suplido). Es decir, que sólo debe disponerse de un caso por la vía sumaria cuando el juzgador esté convencido de que tiene ante sí la verdad de todos los hechos esenciales y el promovente ha establecido su derecho con claridad. *Quest Diagnostic v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994, 1003 (2009); *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 DPR 563, 575 (1997).

De otro lado, como foro apelativo estamos en igual posición que nuestro homólogo de primera

⁴ Citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Publicaciones JTS, 2000, T. I, pág. 609.

instancia para revisar la concesión o denegatoria de una solicitud de sentencia sumaria. *Meléndez González et al. v M. Cuebas*, 193 DPR 100, 115 (2015). En virtud de ello, venimos obligados a examinar tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición para determinar si éstas cumplen con lo requerido por nuestro ordenamiento jurídico, y si no existen hechos pertinentes y esenciales en controversia. De no existir controversias sobre hechos pertinentes y esenciales debemos evaluar si procede en derecho la concesión de tal remedio. *Íd.*

-B-

“Las 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”. Art. 1042 del Código Civil (31 LPRA sec. 2992). En lo que respecta a las obligaciones contractuales, el Art. 1210 del Código Civil (31 LPRA. sec. 3375) dispone que, 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”.

-C-

Existe solidaridad cuando, al concurrir más de un deudor, el acreedor puede exigir el pago íntegro de su crédito a cualquiera de los deudores sin necesidad de cobrarles a todos simultáneamente. Art. 1097 del Código Civil de Puerto Rico (31 LPRA sec. 3108); *Fraguada Bonilla v. Hosp. Aux. Mutuo*, 186 DPR 365, 389 (2012); *Ramos v. Caparra Dairy, Inc.*, 116 DPR 60

(1985). Sin embargo, como bien aclara el Art. 1090 del Código Civil (31 LPRA sec. 3101), la concurrencia de dos o más deudores en una sola obligación no implica que cada uno de ellos venga obligado a responder por ésta, y “[s]ólo habrá lugar a esto cuando la obligación expresamente lo determine, constituyéndose con el carácter de solidaria”. En virtud de la antedicha disposición, la norma imperante en nuestro ordenamiento jurídico es que **la solidaridad no se presume.**

Por disposición expresa de nuestro Código Civil, en las obligaciones contractuales el concepto de mancomunidad es el que opera como norma general, a menos que la solidaridad surja expresamente de la obligación contraída. Véase, Art. 1090 del Código Civil (31 LPRA sec. 3101); *García Pérez v. Corp. Serv. Mujer*, 174 DPR 138, 149 (2008); *Fraguada Bonilla, supra*. Una obligación contractual no puede considerarse como solidaria a menos que tal intención aparezca claramente consignada. Así, existirá solidaridad cuando la ley o el propio contrato indiquen que los deudores son solidariamente responsables. *Presidential v. Transcaribe*, 186 DPR 263, 287 (2012).

-D-

Nuestro ordenamiento jurídico reconoce, como norma general, que una corporación tiene una personalidad jurídica separada y distinta de sus dueños o accionistas. *Multinational Life Insurance Co. v. Benítez Rivera y otros*, 2015 TSPR 63, 193 DPR ____ (2015); Art. 27 del Código Civil (31 LPRA sec. 101); Ley General de Corporaciones de 2009, Ley Núm. 164-

2009 (14 LPRA sec. 3501 et seq.). Esta norma general de separabilidad, sin embargo, no es absoluta; tiene sus excepciones.

Según ha aclarado nuestro Tribunal Supremo, la ficción jurídica de una corporación no se sostendrá si ello equivale a sancionar un fraude, promover una injusticia, evadir una obligación estatutaria, derrotar la política pública, justificar la inequidad, proteger el fraude o defender el crimen. *Srio. D.A.C.O. v. Comunidad San José, Inc.*, 130 DPR 782, 798 (1992). Esta excepción se conoce como **descorrer el velo corporativo**.

Para que proceda descorrer el velo corporativo y, por consiguiente, imponer responsabilidad personal a los accionistas de una corporación, se requiere que se presente **prueba suficiente que justifique la imposición de responsabilidad**. Íd. En sí, es necesario demostrar que no existe una separación adecuada entre la corporación y el accionista, y la parte que así lo alegue viene obligada a presentar prueba clara, robusta y convincente de ello. *DACO v. Alturas de Fl. Dev. Corp. y otros*, 132 DPR 905, 928 (1993). La aplicación de esta doctrina dependerá de los hechos y circunstancias específicas del caso particular a la luz de la prueba presentada. Íd.

III.

Debemos iniciar por destacar que los apelantes no impugnan la parte de la sentencia que desestimó la demanda presentada por ellos, ni la imposición de responsabilidad a Café La Plage.

Sostienen los apelantes que erró el foro primario al imponerles solidaridad pese a no haberse demostrado

que la misma se hubiese pactado. A tal efecto enfatizaron que de la cláusula en la que se ampararon los apelados es una de responsabilidad general por reclamaciones de terceros, de la cual no puede inferirse la solidaridad en acciones como la de autos. Por entender que les asiste la razón en cuanto al único planteamiento traído a nuestra consideración, modificamos la sentencia sumaria apelada. Veamos.

En nuestro ordenamiento jurídico la solidaridad no se presume. Art. 1090 del Código Civil, *supra*. Ello es particularmente así en el caso de los contratos, cuyas obligaciones surgen de lo expresamente pactado por las partes, así como de las consecuencias de lo así acordado. Art. 1210 del Código Civil, *supra*.

La aludida cláusula contractual, a lo sumo, pudiera interpretarse como "dudosa". Sin embargo, su contenido apunta, tal como lo señalan los apelantes, a proteger a Lionstone de reclamaciones por parte de terceros. Dicha cláusula, por sí misma, no es suficiente para inferir la solidaridad reclamada por los apelados y acogida por el foro primario.

Si bien es cierto que los apelantes no se opusieron adecuadamente a la moción de sentencia sumaria, no podemos perder de perspectiva que sólo puede disponerse de los casos mediante este mecanismo cuando ello es procedente en Derecho. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*; *Ortiz v. Holsum*, 190 DPR 511 (2014). Es decir, cuando el juzgador tiene ante sí la verdad de todos los hechos esenciales y el promovente ha establecido su derecho con claridad. *Quest Diagnostic v. Mun. San Juan*, *supra*; *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, *supra*.

En este caso, los apelados no presentaron prueba alguna, adicional a la cláusula en cuestión, tendente a demostrar que los apelantes hubiesen pactado la solidaridad o que la misma pueda imputárseles. Tampoco solicitaron ni presentaron prueba suficiente que justifique descorrer el velo corporativo. *Srio. D.A.C.O. v. Comunidad San José, Inc., supra.* Por tal motivo, no lograron derrotar la presunción de que la personalidad jurídica de Café La Plage es separada y distinta de la de sus accionistas, los aquí apelantes. *Multinational Life Insurance Co. v. Benítez Rivera y otros, supra;* Art. 27 del Código Civil, *supra;* Ley Núm. 164-2009, *supra.*

De una lectura del expediente ante nuestra consideración, incluidas la moción de sentencia sumaria y su oposición, nos resulta claro que la existencia o no de solidaridad por parte de los apelantes respecto al incumplimiento contractual de Café La Plage, al no haberse establecido en derecho dicha solidaridad, es ahora una controversia genuina de hechos materiales que no procedía despachar por la vía sumaria. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra.* Por ello, erró el foro primario al imponer solidaridad a los aquí apelantes sin celebrar una vista en su fondo en la que se desfilara prueba sobre el particular.

En virtud de lo antes indicado, modificamos la sentencia sumaria apelada. Confirmamos la parte del dictamen que impone a Café La Plage el pago de los cánones de arrendamiento adeudados, más los intereses acumulados, así como el pago de honorarios de abogados e intereses por temeridad. Revocamos la imposición de

solidaridad a los aquí apelantes por ser ese un asunto sobre el cual existe una controversia genuina que debe dilucidarse en una vista en su fondo.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **MODIFICAMOS** la sentencia sumaria apelada para revocar la sentencia sumaria en cuanto a los demandados Gonzalo Gracia De Miguel, Lillybeth Rosario y la sociedad de gananciales compuesta por ambos. Así modificada, se confirma el resto de la sentencia. Devolvemos el caso al Tribunal de Primera Instancia para la continuación de los procesos de acuerdo a lo dispuesto en esta sentencia.⁵

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

⁵ Se advierte que el foro apelado deberá esperar a que la Secretaría de esta segunda instancia judicial notifique el mandato correspondiente antes de continuar con los procedimientos. Véase *Colón y otros v. Frito Lays*, 186 DPR 135, 153-154 (2012); y *Mejías et al v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 301-303 (2012).