

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN
PANEL IV

MUNICIPIO AUTÓNOMO
DE SAN JUAN
Apelante

KLAN201700847

Recurso de
apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
San Juan

v.

3RG GROUP, CORP.
Apelado

Civil Núm.
K CD2014-1070

Sobre:
Cobro de Dinero
Ejecución de
Hipoteca

Panel integrado por su presidenta, la Juez Jiménez Velázquez, la Juez Rivera Marchand y el Juez Figueroa Cabán.¹

Rivera Marchand, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de octubre de 2017.

Comparece ante nosotros el Municipio Autónomo de San Juan (Municipio o apelante) y solicita la revocación de la *Sentencia* dictada el 6 de abril de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de San Juan. Mediante el referido dictamen, el foro primario desestimó sin perjuicio la *Demanda* sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca instada por el Municipio en contra de 3RG Group, Corp (3RG o apelada). Asimismo, el TPI desestimó sin perjuicio la *Reconvención* de daños incoada por 3RG en contra del Municipio. Las reclamaciones de las partes fueron desestimadas por considerar que debía de agotarse el procedimiento administrativo mediante el cual 3RG le solicitó al Municipio una certificación al amparo de la Ley de Revitalización de Centros Urbanos, *infra*, para poder obtener unos créditos contributivos concedidos por el Secretario de Hacienda. Veamos.

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2017-151 se designó al Juez Figueroa Cabán en sustitución de la Juez Cintrón Cintrón.

I.

El presente caso versa sobre una acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca incoada por el Municipio en contra de 3RG. Como resultado de la adjudicación de la *Solicitud de Propuestas Proyecto Plaza 18, Desarrollo Mixto de Terreno/Residencial-Comercial y Estacionamiento y Resolución, Núm. 65, Serie 2005-2006*, 3RG le compró al Municipio siete propiedades inmuebles sitas en Santurce. La compraventa a precio aplazado se redujo a escrito en el *Contrato de compra y venta de inmuebles municipales para el desarrollo de un complejo mixto residencial-comercial y estacionamiento en Plaza* y posteriormente se otorgó la escritura pública de compraventa correspondiente.²

El precio de la compraventa ascendió a \$6,510,000 de los cuales \$4,328,900 se pagaron mediante cheque tras 3RG retener \$250,000 como reserva, y los otros \$1,931,100 serían entregados “con la venta de las unidades de vivienda” y la forma de pago serían “incluidas o consideradas dentro del esquema de financiamiento para el desarrollo del proyecto”. Según consta en el contrato, los \$1,931,100 no devengarían intereses. El Municipio alegó que 3RG compró el inmueble al Municipio en una subasta pública para un proyecto específico. El proyecto no fue desarrollado, sin embargo, 3RG vendió parte sustancial del inmueble a un tercero (Wal-Mart, Puerto Rico, Inc.) por \$10,000,000 y no ha cumplido con la obligación de pago contraída con el Municipio.

El Municipio expresó en su alegato que no tiene objeción a las determinaciones de hechos procesales formuladas por el TPI en la *Sentencia* apelada. En consecuencia, pasamos a reseñarlas según surgen de dicho dictamen. El 19 de mayo de 2015, el Municipio demandó a 3RG en una acción de cobro de dinero y ejecución de

² Alegato de la parte apelante, pág. 10.

hipoteca. En la *Demanda*, el Municipio reclamó el pago de \$1,931,100 de principal, \$527,426 de intereses computados a razón del 4.25 %, el 10 % por honorarios de abogado, costas y gastos del pleito. Asimismo, el Municipio alegó que el principal adeudado estaba garantizado por una hipoteca constituida mediante escritura pública e inscrita en la Sección I del Registro de la Propiedad de San Juan.³

La parte demandada contestó la *Demanda* y presentó una *Reconvención*. En esta última, 3RG alegó que el Municipio violentó el decreto de la adjudicación de subasta emitido el 13 de septiembre de 2005. La violación al decreto, según 3RG, consistió en incrementar de manera unilateral el precio de compraventa originalmente pactado de \$4,587,900 a \$6,510,000. La parte demandada adujo que el Municipio le exigió un pago adicional de 14 % del producto neto correspondiente a “la venta de ciertos créditos contributivos” y le impuso unos parámetros de construcción no permitidos por las agencias del gobierno central para el desarrollo del proyecto que se llevaría a cabo en el terreno adquirido por 3RG. En la *Reconvención* se solicitó una indemnización por daños alegados ascendentes a \$23,561,537.50.⁴

El Municipio solicitó la desestimación de la *Reconvención*, por entender que lo allí expuesto estaba ante la consideración de otra sala del TPI en el caso número KAC2015-0770. En dicho caso, se revisaba judicialmente una determinación administrativa del Municipio que le denegaba a 3RG una solicitud de certificación de créditos contributivos al amparo de la Ley de Revitalización de Centros Urbanos, Ley Núm. 2012-2002 (21 LPRA sec. 1095 y siguiente). El Municipio arguyó que 3RG debía agotar los remedios

³ Recurso de apelación, Apéndice, pág. 3.

⁴ Íd., págs. 3-4.

administrativos correspondientes previo a iniciar la reclamación incluida en la *Reconvención*.⁵

La parte demandada replicó a la solicitud de desestimación y planteó que la revisión judicial trataba sobre la denegatoria de la “solicitud de certificación de costos con el propósito de reclamar determinados créditos contributivos” y la *Reconvención* se trataba de una reclamación de daños por incumplimiento contractual. Asimismo, 3RG mencionó que la *Reconvención* era compulsoria porque surgía de la transacción o evento que dio lugar a la presentación de la *Demanda*. Posteriormente, 3RG compareció al TPI e informó que el caso número KAC2015-0770 había revocado la determinación del Municipio y devuelto el caso al foro administrativo.⁶

Como mencionamos, no hay controversia sobre los hechos procesales formulados por el TPI en la *Sentencia* recurrida. En el alegato, el Municipio añadió otras alegaciones sobre el incumplimiento de la obligación contraída por la recurrida y los términos de dicha acreencia. A nuestro juicio, las alegaciones sobre los méritos de la acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca no son relevantes en esta etapa de los procedimientos. Como veremos más adelante, la *Sentencia* apelada dispuso del caso bajo un fundamento de índole jurisdiccional, razón por la cual los méritos de las reclamaciones no fueron adjudicados.

Ahora bien, podemos destacar uno de los planteamientos formulados por el Municipio ante el TPI. En la *Moción “urgente” en solicitud (sic) de la continuación de los procedimientos de ejecución de hipoteca y cobro de dinero, y en cumplimiento de orden para mostrar causa*, el Municipio argumentó que no era el responsable de conceder los créditos contributivos objeto de revisión judicial y tal

⁵ Íd., pág. 4.

⁶ Íd., págs. 4-5.

asunto no era oponible al pago de la deuda contraída por 3RG. El Municipio arguyó que la acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca no se fundamentó en el incumplimiento del contrato resultante de la subasta (acción para la cual expresó reservarse el derecho de presentar luego), sino exclusivamente en la falta de pago.⁷

Asimismo, el Municipio le expresó al foro primario que el Municipio se limitaba, a través de un foro administrativo independiente, conocido como la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial (OPOT), a certificar el cumplimiento del proyecto con la Ley Núm. 212-2002, pero es el Secretario de Hacienda quien concede los créditos contributivos.⁸ Además, el Municipio mencionó que los créditos contributivos eran para beneficio de Wal-Mart, Puerto Rico, Inc. y no de 3RG.

El 6 de abril de 2017, el TPI dictó *Sentencia* mediante la cual desestimó la totalidad de la *Demanda* por falta de jurisdicción, sin perjuicio, hasta que se agotara el trámite administrativo relacionados con los créditos contributivos.⁹ El TPI tomó conocimiento judicial de la *Sentencia* dictada en el caso de revisión judicial, y concluyó que la *Demanda* y la *Reconvención* en el caso de epígrafe eran prematuras, pues ambas partes debían agotar primero los remedios administrativos disponibles.¹⁰

Inconforme con el resultado, el Municipio acudió ante nosotros mediante recurso de apelación y formuló el señalamiento de error siguiente:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL TPI AL RESOLVER QUE LA ACCIÓN DEL MUNICIPIO DE EJECUCIÓN (SIC) DE PAGARÉ E HIPOTECA CONTRA EL RECURRIDO POR RAZÓN DEL IMPAGO DEL PRECIO APLAZADO DE LA COMPRA Y VENTA DE UNA PROPIEDAD MUNICIPAL ES PREMATURA, HASTA TANTO NO FINALICE UN PROCESO DE REVISIÓN DE CRÉDITOS

⁷ Íd., págs. 11-13.

⁸ Íd., pág. 14.

⁹ Recurso de apelación, Apéndice, págs. 6-7.

¹⁰ Íd., págs. 5-7.

CONTRIBUTIVOS BAJO LA LEY 212, UN ASUNTO COLATERAL.¹¹

El Municipio arguyó que el presente caso no versa sobre los problemas en el desarrollo de la obra de 3RG, sino de la falta de pago del precio aplazado y los intereses de la compraventa. Asimismo, el Municipio indicó que se reservaba el derecho de luego reclamar contra 3RG el incumplimiento de contrato. Por otro lado, el Municipio reiteró que el reclamo del 3RG sobre el beneficio contributivo no le compete al Municipio sino a la OPOT y el Departamento de Hacienda. Según el apelante, la OPOT es un foro administrativo independiente al Municipio y la concesión del beneficio contributivo no es una condición para 3RG cumplir las obligaciones contractuales.

El Municipio agregó que la OPOT es quien certifica la legalidad de un proyecto desarrollado a tenor con la Ley 2012-2002 y es el Departamento de Hacienda quien concede el incentivo correspondiente. El Municipio manifestó que en este caso el beneficio contributivo no es reclamado para beneficio de 3RG sino para Wal-Mart, Puerto Rico, Inc. lo cual lo convierte en irrelevante para fines de la acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca.¹²

La parte recurrida compareció en oposición a la apelación. En síntesis, 3RG indicó que la fuente de la obligación no es el pagaré sino el contrato de compraventa. La recurrida planteó que no se puede instar una acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca de forma independiente al contrato.¹³ De igual modo, la parte recurrida reiteró el alegado incremento unilateral en el precio de compraventa por parte del Municipio y el supuesto incumplimiento contractual de éste con el pacto de los beneficios contributivos.¹⁴

¹¹ Alegato de la parte apelante, pág. 6.

¹² Íd., págs. 12-13.

¹³ Alegato de la parte recurrida, pág. 3.

¹⁴ Íd., págs. 5 y 7.

En el alegato, 3RG sugiere que la controversia del caso es “si a la luz de los diferentes eventos que han ocurrido entre las partes, la obligación principal de \$1,931,100 surge del contrato de compraventa o del pagaré”.¹⁵ La posición de 3RG es que el pagaré fue uno hipotecario dado en prenda al Municipio para garantizar el precio aplazado pactado en el contrato de compraventa. Por ello, 3RG concluyó que es importante dilucidar los reclamos de incumplimiento contractual formulados por 3RG en su *Reconvención*, en especial la certificación de los créditos contributivos al amparo de la Ley Núm. 212-2002.¹⁶ La recurrida entiende que en el proceso administrativo ante el Municipio se litiga la misma controversia presentada ante el TPI.¹⁷

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a atender el recurso apelativo que tenemos ante nuestra consideración. Resolvemos.

II.

La doctrina de agotamientos de remedios administrativos determina “la etapa en la cual el litigante puede recurrir a los tribunales”. *E.L.A. v. 12,974.78 Metros Cuadrados*, 90 DPR 506, 513 (1964). En otras palabras, los tribunales examinan cuando intervienen con una controversia previamente sometida a la atención de una agencia administrativa. *Guzmán y otros v. E.L.A.*, 156 DPR 693, 712 (2002). El Tribunal Supremo de Puerto Rico señaló que:

De conformidad con ello, ésta (la doctrina de agotamiento de remedios) aplica en casos en los cuales, una parte, que instó o tiene pendiente alguna acción ante la consideración de una agencia o ente administrativo, recurre al foro judicial sin antes haber completado todo el trámite administrativo disponible. (Citas omitidas). Lo que implica pues, que, al amparo de la misma, se tienda a cuestionar la procedencia de una acción judicial instada, por una parte, *que acudió en primera instancia a un organismo administrativo, y*

¹⁵ Íd., pág. 9.

¹⁶ Íd., págs. 10 y 13.

¹⁷ Íd., pág. 16.

que luego, sin antes esperar a que finalicen tales trámites o a que se le concedan los remedios administrativos correspondientes, se desvía de tal cauce recurriendo, al mismo tiempo, ante el tribunal, en busca de aquel remedio que *dejó pendiente de adjudicación ante la agencia pertinente*. (Énfasis en el original). *Guzmán Cotto v. E.L.A*, supra, pág. 712.

En fin, esta norma jurisprudencial fue creada para suplir las necesidades de competencia administrativa y orden en los procedimientos. *Mercado Vega v. U.P.R.*, 128 DPR 273, 282-283 (1991). La doctrina de agotamiento de remedios tiene la base en el principio que establece: “nadie tiene derecho a auxilio judicial por un daño supuesto o inminente hasta haber agotado el remedio administrativo prescrito.” *Íd.*, pág. 283, citando a *Myers v. Tethlehem, Corp.*, 303 U.S. 41, 50-51 (1938). Por último, es menester señalar que esta doctrina la utilizan los tribunales discrecionalmente para abstenerse de revisar la actuación de una agencia administrativa hasta que éste emita una postura final. *Colón Rivera et al. v. ELA*, 189 D.P.R. 1033, 1057 (2013).

En lo pertinente a la controversia del caso de epígrafe, el Art. 4.02 de la Ley Núm. 212-2002 (21 LPRA sec. 1095f) le requiere una propuesta ante la Oficina de Ordenación Territorial del municipio correspondiente a toda persona interesada en realizar o participar en un proyecto de rehabilitación de un centro urbano y que, a su vez, desea acogerse a los beneficios contributivos establecidos por dicha Ley. La propuesta debe contener un plan de área o zona histórica, y la Oficina de Ordenación Territorial se encarga de evaluarla. *Íd.* La propuesta debe incluir lo siguiente: la programación del proyecto, el plan de trabajo, el tiempo estimado para el inicio y culminación del proyecto, el monto de inversión con las fuentes de fondos y financiamiento, y los beneficios directos e indirectos del proyecto a establecerse en el centro urbano correspondiente. *Íd.*

La Oficina de Ordenamiento Territorial aprueba la propuesta y una vez cumplido los términos establecidos en ella, dicha entidad es quien le certifica el cumplimiento al Secretario de Hacienda. Art. 4.03 de la Ley Núm. 212-2002 (21 LPRA sec. 1095g). Con la certificación, el Secretario de Hacienda estará en posición de conceder el incentivo aplicable a la propuesta. Íd. La certificación debe detallar el procedimiento seguido para la aprobación de la propuesta. Íd. Además, la certificación debe contener conclusiones de hecho y de derecho sobre la cualificación y realización del proyecto. Íd. Lo anterior es necesario para proveerle información suficiente al Secretario de Hacienda quien concede los incentivos. Íd. Sin embargo, el Secretario de Hacienda tiene la potestad de revisar y auditar las planillas de los contribuyentes con el fin de validar la concesión de los incentivos contributivos. Íd.

III.

En el presente caso, no tenemos ante nuestra consideración la controversia sustantiva de la acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Tampoco nos toca resolver en esta etapa de los procedimientos los méritos de la *Reconvención* instada por 3RG. El análisis del recurso de apelación se limita al aspecto de la jurisdicción del TPI al amparo de la doctrina de agotamiento de remedios administrativos. El foro primario resolvió que era necesario la culminación del proceso administrativo promovido por 3RG ante la Oficina de Planificación y Ordenación Territorial del Municipio. En dicho caso administrativo, 3RG le solicita al Municipio la certificación del proyecto desarrollado con el fin de requerirle al Secretario de Hacienda la concesión de ciertos créditos contributivos al amparo de la Ley Núm. 212-2002.

La obligación del Municipio, evaluar el proyecto desarrollado y emitir la certificación correspondiente, surge de la Ley Núm. 212-2002, no del contrato de compraventa de los terrenos en

controversia. El *Contrato de compra y venta de inmuebles municipales para el desarrollo de un complejo mixto residencial-comercial y estacionamiento en Plaza* contiene una cláusula donde 3RG se obligó a entregarle al Municipio parte de los créditos contributivos que obtuviere en su momento. Sin embargo, dicha cláusula no es parte del precio de compraventa de los terrenos que supuestamente adeuda 3RG al Municipio. El negocio de los créditos contributivos es independiente al precio supuestamente adeudado por la compraventa de los terrenos.

Además, la doctrina de agotamiento de remedios administrativos le impide acudir al Tribunal a quien primero instó su reclamación ante un foro administrativo. En el presente caso, el Municipio no tiene un reclamo de cobro de dinero y ejecución de hipoteca ante ningún otro foro, solo el caso de epígrafe ante el TPI. De igual modo, el reclamo de la *Reconvención* tampoco se relaciona directamente con la controversia sobre el dinero adeudado por la compraventa. El trámite del crédito contributivo es el establecido en la Ley Núm. 212-2002, y es independiente a la acción de cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Por consiguiente, nada impide examinar los méritos de la acción de incumplimiento de pago del precio de compraventa de los terrenos y la ejecución de la garantía hipotecaria.

En relación con la *Reconvención*, los daños reclamados no están relacionados con la certificación del proyecto de conformidad con la Ley Núm. 212-2002, sino con la actuación imputada al Municipio de aumentar, de manera unilateral, el precio de compraventa y de incluir la cláusula del cobro de un 14 % de la venta de los créditos contributivos de la Ley Núm. 212-2002. La controversia en el presente caso (*Demanda y Reconvención*) no es la procedencia del cobro del 14 % de la venta de los créditos contributivos ni las gestiones del Municipio en favor de 3RG para

obtener dichos incentivos del Secretario de Hacienda. En fin, el señalamiento de error formulado por el Municipio se cometió.

Por los fundamentos expuestos, revocamos la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Primera Instancia y lo devolvemos para la continuación de los procedimientos.

Notifíquese.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones