

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN-FAJARDO  
PANEL III

COOPERATIVA SERVICIO DE  
EQUIPAJE DEL AEROPUERTO  
INTERNACIONAL LUIS MUÑOZ  
MARÍN, representada por su  
Administrador, Sr. Iván Cortés  
Rodríguez y su Presidente, Sr.  
Edwin Negrón Otero

Apelante

v.

AUTORIDAD DE LOS  
PUERTOS; AEROPUERTO  
INTERNACIONAL LUIS MUÑOZ  
MARÍN; su Administrador y  
Gerente General, SR.  
ARNALDO DELEO, en su  
carácter oficial y personal;  
DEPARTAMENTO DE  
TRANSPORTACIÓN Y OBRAS  
PÚBLICAS; ESTADO LIBRE  
ASOCIADO DE PUERTO RICO;  
ASEGURADORAS A, B, C

Apelado

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

Caso Núm.:  
K AC2012-0760

KLAN201601230

Sobre:  
Acción Civil,  
Sentencia  
Declaratoria,  
Contratos,  
Daños y  
Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Juez Fraticelli Torres, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Ramos Torres.

Ramos Torres, Juez Ponente

**SENTENCIA EN RECONSIDERACIÓN**

En San Juan, Puerto Rico a 28 de febrero de 2018

Con fecha del 21 de noviembre de 2017 dictamos Sentencia en el presente caso. Oportunamente, la Cooperativa de Servicio de Equipaje del Aeropuerto Internacional Luis Muñoz Marín solicitó reconsideración de dicha determinación. Evaluados los méritos de la moción de reconsideración presentada, entendemos necesario corregir nuestra determinación emitida. Procedemos, por ello, a emitir esta Sentencia en Reconsideración.

Número Identificador

SEN2018 \_\_\_\_\_

Por los fundamentos que exponremos a continuación se confirma en su totalidad la Sentencia emitida el 13 de junio de 2016 por el Tribunal de Primera Instancia.

I.

Según expusimos en nuestra Sentencia de 21 de noviembre de 2017, este caso tiene su origen el 13 de julio de 2012, cuando la Cooperativa de Servicio de Equipaje del Aeropuerto Internacional Luis Muñoz Marín (en adelante parte apelante o la Cooperativa) presentó una demanda en contra de la Autoridad de los Puertos de Puerto Rico (en adelante parte apelada, Autoridad o APPR); el Aeropuerto Internacional Luis Muñoz Marín; su Administrador y Gerente General, señor Arnaldo Daleo, en su carácter oficial y personal; el Departamento de Transportación y Obras Públicas; el Estado Libre Asociado de Puerto Rico de Puerto Rico y Aseguradoras A, B y C. Sostuvo, en síntesis, que desde el 1996 al 2012, mantuvo sus oficinas en el área de las oficinas centrales de la APPR, ubicadas en el Aeropuerto Internacional Luis Muñoz Marín. Añadió que durante ese periodo suscribió varios contratos de arrendamiento con la APPR a cambio de una renta mínima fija o un porcentaje de su ingreso, lo que fuera mayor. Declaró que, no obstante lo anterior, durante un tiempo se les cobró un porcentaje distinto al estipulado. Ello así, señaló que los costos de renta fueron excesivos, indebidos, irrazonables e ilegales y, a su vez, manifestó que se les trató de manera discriminatoria en comparación con otros locales ubicados en el Aeropuerto. De igual modo, adujo que los contratos suscritos son nulos, toda vez que resultaron ser contrarios a la ley, la moral y el orden público, pues a su entender, el ordenamiento jurídico le eximia del pago de cánones de arrendamiento. Esto, en virtud de la Ley 239-2004, infra. Alegó también, que se les amenazó e intimidó para renovar el contrato de arrendamiento en el año 2012. Como resultado de lo anterior, solicitó, entre otras cosas, el reembolso de los cánones pagados en exceso y cobrados de manera, a su entender, ilegal. Asimismo, solicitó el pago de

\$500,000.00 por los daños y perjuicios sufridos, más los gastos, costas y honorarios de abogado.

Por su parte, la Autoridad de Puertos presentó la correspondiente contestación a la demanda. Manifestó que las rentas pactadas no eran excesivas. Resaltó, además, que no hubo tal trato discriminatorio, pues los cánones de arrendamiento acordados eran iguales o menores a los pagados por otros concesionarios del Aeropuerto, y que no había amenazado ni intimidado a la Cooperativa para que renovara el contrato de arrendamiento en el año 2012. Añadió que los espacios de oficina ocupados por la apelante no eran parte de las oficinas de la APPR. De igual forma, levantó como defensa afirmativa la incuria.

Por medio de dos dictámenes parciales, emitidos el 15 de octubre de 2012 y el 4 de abril de 2013, el foro de primera instancia autorizó el desistimiento sin perjuicio de la reclamación en contra del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y del señor Arnaldo Daleo.

Así las cosas, el 17 de septiembre de 2015, la Cooperativa presentó una solicitud de sentencia sumaria. Repitió su planteamiento sobre la ilegalidad del cobro de renta por el uso de las facilidades. Alegó que la tarifa pactada en el contrato suscrito en el 2012 era excesiva pues la misma sufrió un aumento de \$39.84 a \$49.88 por pie cuadrado. Señaló, además, que era irrazonable que la APPR le cobrara por el área designada para los carritos de equipaje. Del mismo modo, reiteró que consideraba excesivo que se le cobrara el 51% del ingreso bruto en comparación con el 15% que se le cobraba a otros comerciantes.

Por su parte, la APPR también solicitó la resolución sumaria del caso. Insistió en la legalidad de los contratos de arrendamiento. Puntualizó que confió en la buena fe de las negociaciones logradas entre las partes. Ripostó que las oficinas de la Cooperativa no estaban localizadas en las oficinas de la APPR, sino en un local perteneciente al Aeropuerto. Manifestó que la apelante no tiene prueba para sostener su planteamiento sobre la irracionalidad de las rentas pactadas e indicó

que su ley habilitadora le concede autoridad para cobrarle renta a los usuarios del Aeropuerto.

Además, la Autoridad presentó un escrito suplementario. Sostuvo que no existe controversia de hechos entre las partes. Igualmente, tildó de irrazonables los reclamos de la Cooperativa al haber transcurrido más de trece años desde que se firmó el contrato de arrendamiento. Razonó que el estado de derecho solamente eximía del pago en cuestión por el uso de facilidades en oficinas de las agencias y que el espacio utilizado por la Cooperativa se arrendaba destinado a operaciones de transporte aéreo. Por tanto, solicitó la desestimación de la demanda.

Luego de evaluar los planteamientos de las partes, el Tribunal de Primera Instancia emitió la sentencia que nos ocupa. Determinó lo que sigue:

5. Desde el 1996 a enero de 2012 la Cooperativa mantuvo sus oficinas en el Aeropuerto.

[...]

8. Las oficinas administrativas centrales de la Autoridad estaban ubicadas en Isla Grande, San Juan, Puerto Rico.

10. La Autoridad tenía una dependencia o facilidad en el Aeropuerto.

11. Por los pasados años, la Cooperativa y la Autoridad han suscrito varios contratos para el arrendamiento de instalaciones en el Aeropuerto.

12. Mediante el *Contrato* Núm. AP-98-99-(4)-051 de 15 de abril de 1999, la Autoridad y la Cooperativa acordaron que esta última se obligó al pago de una renta mínima mensual de \$6,442.96 o al pago del 51% de su ingreso bruto mensual, lo que resultara mayor.

13. El *Contrato* Núm. AP-98-99-(4)-051 estuvo vigente durante el periodo de 5 años, comenzado el 16 de enero de 1998 y culminado el 15 de enero de 2003.

14. Entre el 1998 y el 2003 la Autoridad no le cobró a ningún otro concesionario del Aeropuerto una renta mensual equivalente al 51% de sus ingresos brutos.

15. Entre julio de 1999 y octubre de 2004 la diferencia entre la renta fija mínima y lo pagado por la Cooperativa a la Autoridad, a base del 51% del ingreso bruto, fue de \$164,396.92.

16. Entre el 2004 y el 2012, la Autoridad tenía oficinas administrativas en el tercer nivel del Terminal B del Aeropuerto.

[...]

20. La Autoridad alquiló algunos de los espacios de oficina localizados en el tercer nivel del Terminal B del Aeropuerto a terceros.

21. Entre los terceros que alquilaron oficinas en el tercer nivel del Terminal B del Aeropuerto se encontraban la Cooperativa y ciertas líneas aéreas.

22. La entrada al tercer nivel del Terminal B del Aeropuerto estaba limitada a empleados de la Autoridad y al personal de las entidades que alquilaron oficinas de la Autoridad.

[...]

24. Mediante el Contrato Núm. AP-04-05(4)-137 de 20 de noviembre de 2004, la Autoridad y la Cooperativa acordaron que esta última se obligó al pago de una renta mensual de **\$8,570.58** o una renta mensual a base del **15%** de los ingresos operacionales de la Cooperativa, lo que resultara mayor.

25. El Contrato Núm. AP-04-05(4)-137 de 20 de noviembre de 2004 tenía una vigencia de 5 años.

26. Por virtud del *Contrato* Núm. AP-04-05(4)-137 de 20 de noviembre de 2004, la Autoridad arrendó y la Cooperativa obtuvo el arrendamiento de la oficina 318 localizada en el tercer nivel del Terminal B del Aeropuerto.

27. La referida oficina 318 estaba localizada en el mismo pasillo donde estaban ubicadas las oficinas administrativas de la Autoridad.

28. La referida oficina 318 tenía su propia puerta y sus propias paredes que la separaban del pasillo y de las demás oficinas del tercer nivel del terminal B del Aeropuerto.

[...]

31. El canon de arrendamiento fue de \$39.84 por pie cuadrado.

32. La Cooperativa pagó un **mínimo de \$2,728.04 mensual** por razón del arrendamiento de la referida oficina de 821.7 pies cuadrados.

33. Entre noviembre de 2004 y febrero de 2012, la Cooperativa pagó un total de **\$240,067.52** por el arrendamiento de la referida oficina de 821.7 pies cuadrados.

34. Entre noviembre de 2004 y mayo de 2005, la Autoridad cobró una renta en exceso de **\$39,809.46**

calculados a base del **51%** de los ingresos operacionales de la Cooperativa.

[...]

37. Entre el 2004 y el 2012, la Cooperativa le pagó a la Autoridad \$22,768.56 anuales de canon de arrendamiento mínimo por el área de carritos de equipaje para alquiler.

38. En enero de 2012, la Cooperativa decidió reubicar sus oficinas a un local dentro del Aeropuerto, contiguo a una de las puertas de entrada y salida al Aeropuerto, cerca de uno de los puestos de control de Aduana y Agricultura.

[...]

40. Desde el 2004 al 2012, la Cooperativa pagó un total de **\$166,969.44** de renta mínima fija por el área de carritos de equipaje para alquiler.

41. El 14 de junio de 2012, COSSEC emitió una carta dirigida al Sr. Iván Cortés de la Cooperativa.

42. La carta de COSSEC de 14 de junio de 2012 menciona que:

Luego de analizar el referido artículo [23.3 de la Ley Núm. 239-2004, *supra*], podemos concluir que el gobierno central puede arrendar propiedades inmuebles por un precio razonable a las cooperativas. No obstante, la Ley Núm. 239 distingue el arrendamiento de las propiedades inmuebles del organismo gubernamental del arrendamiento de facilidades en las oficinas del organismo gubernamental. Por lo que, si las cooperativas necesitan utilizar un espacio ubicado en las *oficinas* del organismo gubernamental, este las eximirá del pago de renta. Lo anterior está inevitablemente sujeto a la disponibilidad de espacios que posea el organismo gubernamental en sus oficinas.

En virtud de lo anterior, la Cooperativa de Servicios de Equipaje está exenta del pago de renta, si los espacios que utiliza para llevar a cabo sus fines y propósitos, se encuentran ubicados en las oficinas de la Autoridad de los Puertos. [...]

43. Mediante el *Contrato* Núm. AP-11-12-(4)-153 de 19 de junio de 2012, la Autoridad y la Cooperativa acordaron que esta última se obligó al pago de una renta mensual de \$4,854.99 o al pago del 51% de sus ingresos operacionales, lo que resultara mayor.

44. El canon de arrendamiento de las nuevas facilidades de la Cooperativa era de \$49.88 por pie cuadrado.

45. Durante el periodo entre enero de 2012 a febrero de 2013, el costo de renta aumentó de \$39.84 a \$49.88 por pie cuadrado, para un total de \$6,840.61 adicionales durante ese periodo de 14 meses.

46. El contrato Núm. AP-11-12-(4)-153 estuvo vigente durante 1 año.

47. A partir del 7 de marzo de 2013, la Cooperativa comenzó a pagar los cánones de renta a la nueva administradora del Aeropuerto, Aerostar Holdings.

48. El 15 de octubre de 2013, la Cooperativa firmó su primer contrato con Aerostar Holdings.<sup>1</sup>

De la misma forma, concluyó, entre otras cosas, que el espacio ocupado por la Cooperativa no estaba dentro de las oficinas administrativas de la Autoridad, "sino en un espacio próximo a las mismas". Razonó también, que la Cooperativa no presentó razones suficientes para la dilación en levantar sus reclamos y entendió que la parte demandante no logró demostrar que la diferencia en el porcentaje que la Autoridad le cobraba a otros comercios fuera irrazonable. Por último, determinó que procedía el reembolso de la cantidad pagada en exceso con relación a las rentas cobradas entre noviembre de 2004 y mayo de 2005. Ello, pues entendió que de conformidad con lo acordado en el Contrato Núm. AP-04-05(4)137, la Cooperativa se obligó a pagar una renta mensual de \$8,570.58 o una renta mensual a base del 15% del ingreso operacional, lo que resultara mayor y sin embargo, la Autoridad cobró las rentas del periodo aludido a base del 51% de los ingresos operaciones de la apelante.

Por estar en desacuerdo, la Cooperativa acudió ante nos en recurso de apelación. Señaló los siguientes errores:

Erró el TPI al desestimar la demanda y concluir que la Cooperativa de Servicios de Equipaje no estaba exenta del pago de cánones de arrendamiento por la utilización de las oficinas administrativas de la Autoridad de los Puertos ubicadas en el Terminal B del Aeropuerto Luis Muñoz Marín.

Erró el TPI al concluir que la renta cobrada a la Cooperativa de Servicios de Equipaje a base del 51% de sus ingresos es una renta razonable sin considerar que ello fue un error tipográfico en el contrato y que AP nunca cobró al resto de los concesionarios del Aeropuerto más del 15%.

---

<sup>1</sup> Apéndice del recurso, a las págs. 531-554.

Por su parte, la parte apelada presentó el alegato correspondiente.

El 21 de noviembre de 2017 emitimos una determinación. Oportunamente, la Cooperativa solicitó la reconsideración.

## II.

### -A-

El mecanismo discrecional de sentencia sumaria, regulado en la Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36, se utiliza para aligerar la tramitación de los pleitos en el cual se prescinde de la celebración de un juicio en los méritos. Tiene como finalidad propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales. SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, 189 D.P.R. 414, 430 (2013); Mejías et al. v. Carrasquillo et al., 185 D.P.R. 288 (2012); Nieves Díaz v. González Massas, 178 D.P.R. 820, 847 (2010); Ramos Pérez v. Univisión de P.R., 178 D.P.R. 200, 213-214 (2010); Vera v. Dr. Bravo, 161 D.P.R. 308, 331-332 (2004); PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 D.P.R. 881, 911 (1994).

Para promover una solicitud de sentencia sumaria, la parte que así lo haga debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos materiales y pertinentes para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a favor sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.1. Nuestro Tribunal Supremo definió un hecho material como “aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable”. Ramos Pérez v. Univisión de P.R., supra, pág. 213, citando a J. A. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, Tomo I, 609 (Pubs. J.T.S. 2000). Asimismo, la controversia sobre el hecho tiene que ser real no especulativa o abstracta. Mejías et al. v. Carrasquillo et al., supra, pág. 300; Ramos Pérez v. Univisión de P.R., supra, pág. 213. No obstante, es fundamental tener presente que es el promovente de la sentencia sumaria



quien tiene el peso de establecer la ausencia de controversia real sobre los hechos relevantes y que el derecho le favorece. Hurtado v. Osuna, 138 D.P.R. 801, 809 (1995).

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial; y (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co., 152 D.P.R. 652 (2000); Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc., 135 D.P.R. 716, 727 (1994); PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., *supra*, págs. 913-914. Es por ello que la doctrina requiere que el promovente establezca su derecho con claridad. Nieves Díaz v. González Massas, *supra*, pág. 848; Benítez et. als. v. J & J, 158 D.P.R.170, 177 (2002). El juzgador no viene obligado a tomar en cuenta aquellas porciones de declaraciones juradas o de cualquier evidencia admisible que no hayan sido expresamente citadas por la parte en relación a hechos correspondiente en su escrito. Regla 36.3(d) de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(d); SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, *supra*, pág. 433. De existir dudas sobre la existencia de una controversia de hechos, estas deben resolverse en contra del promovente ya que este mecanismo procesal no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad. Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., 152 D.P.R. 599, 610 (2000); Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez, 126 D.P.R. 272, 279-280 (1990); Corp. Presiding Bishop v. Purcell, 117 D.P.R. 714, 720 (1986).

Por otro lado, en innumerables ocasiones el Tribunal Supremo ha expresado que no procede una sentencia sumaria cuando existen elementos subjetivos de intención, negligencia, propósitos mentales o cuando el factor de la credibilidad es esencial. Ramos Pérez v. Univisión de P.R., *supra*, pág. 219; Carpets & Rugs v. Tropical Reps, 175 D.P.R.

615, 638 (2009); Piñero v. A.A.A., 146 D.P.R. 890, 904 (1998). En razón de ello, al tribunal “examinar una moción de sentencia sumaria y declararla no procedente por alegadamente contener elementos subjetivos o de credibilidad, deben asegurarse que estos elementos sean un ingrediente esencial en la resolución de la controversia ante su consideración”. Id.

Por consiguiente, procede que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición todos los hechos necesarios para resolver la controversia que tiene ante su consideración. Mejías et al. v. Carrasquillo et al., supra, pág. 299; Nieves Díaz v. González Massas, supra, pág. 848; Ramos Pérez v. Univisión de P.R., supra, pág. 213; E.L.A. v. Cole, 164 D.P.R. 608, 625 (2005). Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. Debe tratarse de una duda que permita concluir que existe una verdadera y sustancial controversia sobre hechos relevantes y pertinentes. Mejías et al. v. Carrasquillo et al., supra, pág. 300; Nieves Díaz v. González Massas, supra, pág. 848; Ramos Pérez v. Univisión de P.R., supra, pág. 214.

**La decisión discrecional que tome el tribunal de primera instancia no será revocada a menos que se demuestre que este foro abusó de su discreción.** (Énfasis nuestro) SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo, supra, pág. 434. Esto es, que el tribunal actuó con perjuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial. Lluch v. España Service, 117 D.P.R. 729, 745 (1986). Un tribunal abusa de su discreción cuando:

[e]l juez, en la decisión que emite, no toma en cuenta e ignora, sin fundamento para ello, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; cuando por el contrario el juez, sin justificación y fundamento alguno para ello, le concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en el mismo; o

cuando, no obstante considerar y tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez livianamente sopesa y calibra los mismos. Pueblo v. Ortega Santiago, 125 D.P.R. 203 (1990).

En Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., 2015 TSPR 70, al expresarse sobre el estándar bajo el cual este foro apelativo debe atender las controversias relacionadas a la disposición sumaria de casos, el Máximo Foro reiteró lo dispuesto en Vera v. Dr. Bravo, supra, pág. 308, en torno a que este foro está igual posicionado que el Tribunal de Primera Instancia al adjudicar la procedencia de solicitudes de sentencia sumaria. Además, quedó resuelto que nos regiremos por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y por los criterios de su jurisprudencia interpretativa. Al concluir de tal manera, el Tribunal Supremo resolvió que:

[s]egundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y discutidos en SLG Zapata–Rivera v. JF Montalvo, supra.

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.

Cuarto, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., supra.

**-B-**

En el 1994 se aprobó la anterior Ley General de Sociedades Cooperativas de Puerto Rico de 4 de agosto de 1994 (Ley Núm. 50) con el “propósito de agilizar y liberalizar la estructura cooperativa de acuerdo con las tendencias mundiales modernas, de forma que contribuya al desarrollo de las cooperativas que actualmente operan y que, a su vez, resulte atractiva para la formación de nuevas cooperativas”. Exposición

de Motivos de la Ley Núm. 50.

Tiempo después, el 1 de septiembre de 2004, se aprobó la Ley de Sociedades Cooperativas, Ley Núm. 239-2004, según enmendada, conocida como la “Ley General de Sociedades Cooperativas de Puerto Rico de 2004”, 5 L.P.R.A. sec. 4381 et. seq. (Ley 239-2004), la cual derogó la precitada Ley Núm. 50.

Con relación a la controversia que hoy nos ocupa, el Artículo 23.3 de la Ley 239-2004 establece lo que sigue:

El Gobierno Estatal y los gobiernos municipales podrán vender, arrendar, permutar o de cualquier otra forma, traspasar a las cooperativas organizadas de conformidad con las leyes de Puerto Rico, propiedades inmuebles de dichos gobiernos sin sujeción al requisito de subasta, en los casos en que ésta sea requisito de ley, siempre que sea por precio razonable.

Las propiedades adquiridas de tal forma y en la eventualidad de que la cooperativa las desee vender serán ofrecidas primero al Gobierno en retroventa, el cual contará con treinta (30) días para informarle a la cooperativa de su intención de readquirirla.

El Gobierno Estatal y los gobiernos municipales podrán comprar, arrendar, permutar o de cualquier otra forma, obtener bienes y servicios ofrecidos o producidos por las cooperativas, sin sujeción al requisito de subasta en los casos en que ésta sea requisito de ley.

El Gobierno Estatal y los gobiernos municipales eximirán a las cooperativas del pago de renta por el uso de facilidades en las oficinas de las diferentes agencias, instrumentalidades y corporaciones públicas.

5 L.P.R.A. sec. 4528

-C-

La doctrina de incuria ha sido definida por el Tribunal Supremo como la “dejadez o negligencia en el reclamo de un derecho, los cuales en conjunto con el transcurso del tiempo y otras circunstancias que causan perjuicio a la parte adversa, opera como un impedimento en una corte de equidad”. Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property, 173 D.P.R. 998 (2008), 2008 T.S.P.R. 105, 2008 J.T.S. 125; Aponte v. Srio. De Hacienda, E.L.A., 125 D.P.R. 610, 618 (1990); Pérez, Pelot v. J.A.S.A.P., 139 D.P.R. 588, 599 (1995). El Tribunal Supremo ha señalado, además, que esta doctrina envuelve dos elementos: (1) la

dilación injustificada en la presentación del recurso; y (2) el perjuicio que ello pueda ocasionar a otras personas, ello según las circunstancias.

Torres Arzola v. Policía de P.R., 117 D.P.R. 204, 209 (1986)

Ahora bien, la doctrina de incuria no opera automáticamente por el mero transcurso del tiempo. Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property, supra; Pérez, Pellot v. J.A.S.A.P., supra. Antes de desestimar un recurso instado bajo esta doctrina deben evaluarse otras circunstancias como: 1) la justificación, si alguna, de la demora incurrida; 2) el perjuicio que esta última acarrea; y 3) el efecto sobre intereses privados o públicos involucrados. Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property, supra; Maldonado v. Junta Planificación, 171 D.P.R. 46, 58 (2007); IM Winner, Inc. v. Mun. de Guayanilla, 151 D.P.R. 30 (2000). Cada caso deberá ser evaluado a la luz de los hechos y las circunstancias particulares. Comisión Ciudadanos v. G.P. Real Property, supra; Maldonado v. Junta Planificación, supra; Pérez, Pellot v. J.A.S.A.P., supra.

En Pueblo v. Valentín, 135 D.P.R. 245 (1994) nuestro más alto foro reiteró lo expresado en Torres Arzola v. Policía de P.R., supra, —citando a Pueblo v. Tribunal Superior, 81 D.P.R. 904, 912 (1960)— donde resumió la doctrina de incuria haciendo énfasis en los elementos necesarios y los efectos de la misma. Sobre el particular expresó:

Claro está, no basta el transcurso de un tiempo determinado para que exista lo que se denomina técnicamente **incuria** o *laches*. Es imprescindible que la conducta negligente del peticionario, al no promover con prontitud y diligencia la expedición del auto, haya causado una demora innecesaria e *Adviértase que la teoría de laches envuelve dos elementos: (1) la dilación injustificada en la presentación del recurso; y (2) el perjuicio que ello pueda ocasionar a otras personas, según las circunstancias.* Además, hay que considerar el efecto que tendría la concesión o la denegación del auto sobre los intereses privados y sociales en presencia. Cuando la demora no perjudica a nadie o el perjuicio causado es leve, si se le compara con el daño que sufriría el peticionario o el público en caso de no librarse el auto, el lapso de tiempo transcurrido tiene que ser grande para que exista la **incuria** equitativa. En cambio, aunque la dilación sea relativamente corta, si resulta en detrimento

para el interés público o los derechos individuales del acusado, procede denegar el auto a base de la doctrina de *laches*. Sobre todo [,] es preciso tener en cuenta los méritos y demás circunstancias del caso específico, ya que la doctrina de **incuria** sigue vinculada a la idea fundamental de la equidad: se acude a la “razón” y a la “conciencia” para encontrar soluciones justas, apartándose del rigorismo intransigente de los términos fatales. Pueblo v. Tribunal Superior, 81 D.P.R. 904, 912 (1960). (Énfasis suplido y en el original.)

### III.

En esta ocasión nos solicita la Cooperativa, primeramente, evaluar si se equivocó el foro de primera instancia al desestimar la demanda y concluir que esta no estaba exenta del pago de cánones de arrendamiento. Luego, nos pide ponderar si erró el Tribunal al concluir que la renta cobrada no resultaba irrazonable.

Luego de estudiar con cautela los elementos que movieron al Tribunal de Primera Instancia a emitir su sentencia parcial y los argumentos de ambas partes, no podemos coincidir con la apreciación de la parte apelante.

Si bien es cierto que los contratos en cuestión fueron estipulados entre la Cooperativa y la Autoridad, también lo es que el espacio ocupado por la apelante pertenecía al Aeropuerto Luis Muñoz Marín. De igual forma, no hemos encontrado prueba que nos mueva a determinar que la renta cobrada durante el periodo de julio de 1999 a octubre de 2004 resultara excesiva o irrazonable.

Ahora bien, más allá de lo anterior, nos parece que, como bien concluyó el foro sentenciador, la tardanza de la Cooperativa en levantar sus reclamos constituye incuria. Armonizamos con lo expresado por el Tribunal, pues de igual modo, entendemos que “[l]a demora en presentar la acción del epígrafe provoca un perjuicio para la Autoridad debido a que el contrato de arrendamiento perdió su vigencia y la Autoridad no podría recuperar su contraprestación”<sup>2</sup>. Las actuaciones de la Cooperativa, al

---

<sup>2</sup> Apéndice del recurso, a la pág. 550.

esperar más de 13 años de firmado algunos de los contratos y de esperar hasta luego de que estos acuerdos hubieran terminado su vigencia para presentar sus reclamaciones, nos resultan claramente negligentes y revelan dejadez en el reclamo de sus derechos. Por tal razón, al igual que hizo el Tribunal de Primera Instancia, le aplicaríamos a esta la doctrina de incuria.

Finalmente, nos parece correcta la determinación del tribunal *a quo* con relación a las rentas cobradas entre noviembre de 2004 y mayo de 2005. Ello, pues según se desprende de los documentos ante nos, de conformidad con lo acordado en el Contrato Núm. AP-04-05(4)137, la Cooperativa se obligó a pagar una renta mensual de \$8,570.58 o una renta mensual a base del 15% del ingreso operacional, lo que resultara mayor. Sin embargo, la Autoridad cobró las rentas del periodo aludido a base del 51% de los ingresos operaciones de la apelante. Este error fue reconocido por la parte recurrida y, por tanto, procede el reembolso de la cantidad pagada en exceso durante este término.

Con estos antecedentes, procede que confirmemos la Sentencia apelada.

#### **IV.**

Por los fundamentos antes indicados, se CONFIRMA la Sentencia impugnada en su totalidad.

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