

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN - CAGUAS
PANEL II

AUTORIDAD PARA EL
FINANCIAMIENTO DE
LA INFRAESTRUCTURA

Apelados

v.

IVAN CANINO; JANE
DOE; LA SOCIEDAD
LEGAL DE
GANANCIAS
COMPUESTA POR
AMBOS;
DEMANDADOS XYZ

Apelantes

KLAN201701377

Apelación
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia Sala de
San Juan

CIVIL NÚM.
K CM2013-3413
(903)

SOBRE:
COBRO DE DINERO
REGLA 60

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Bonilla Ortiz

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de enero de 2018.

El señor Iván Canino apela una Sentencia Parcial emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI). En el referido dictamen, el TPI declaró *Con Lugar* una *Moción de Desestimación de la Reconvención* presentada por la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura (AFI) y conforme a ello, desestimó la reconvención presentada por el aquí apelante, señor Canino, en contra de AFI.

Examinados los documentos que surgen del expediente, a tono con el Derecho aplicable y por los fundamentos que exponemos a continuación, CONFIRMAMOS el dictamen apelado. Veamos.

I

AFI radicó una demanda contra el señor Canino el 6 de diciembre de 2013. Reclamó el pago de \$9,513.15 de ciertas mensualidades no pagadas, más intereses acumulados de un Contrato de Arrendamiento entre el anterior dueño Westernbank y el señor Canino. AFI alegó que compró el edificio al Federal Deposit Insurance Corp. (FDIC) mediante financiamiento del Banco Gubernamental, pero el señor Canino continuó ocupando el local, hasta mayo de 2012, fecha en que éste abandonó el local.

El señor Canino contestó la demanda y reconvenció. En la Reconvención solicitó la suma de \$25,000 en gastos de mejoras que quedaron para beneficio exclusivo del adquirente del edificio, el reembolso del depósito dado en garantía a Westernbank y los intereses de dichas sumas, más \$5,000 en honorarios de abogado. AFI presentó una *Solicitud de Sentencia Sumaria*. Planteó que conforme a los términos del contrato de arrendamiento, el señor Canino estaba impedido de presentar reconvención y que el Contrato de Arrendamiento establecía que cualquier mejora hecha en el local sería propiedad del dueño del edificio, por lo que no podía reclamar por las mejoras.

No obstante, en una vista celebrada el 19 de mayo de 2014, las partes llegaron a un acuerdo transaccional en el que el señor Canino pagaría \$ 5,000. El TPI emitió Sentencia ordenando el pago. Posteriormente, el señor Canino cuestionó el acuerdo ante el Tribunal de Apelaciones, que revocó la determinación y ordenó a que se celebrara una vista evidenciaría sobre la voluntariedad de las partes y el alcance de la estipulación.

Devuelto el caso al TPI, AFI presentó una *Moción Solicitando Desestimación de la Reconvención*. Arguyó que no existía la posibilidad de una transacción, solicitó que considerara el

contenido de la solicitud de Sentencia Sumaria que había presentado anteriormente y adujo que por virtud del Art. 1461 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4068, como comprador del edificio, tenía derecho a la terminación del contrato. El señor Canino se opuso, expuso que AFI incumplió el contrato de arriendo al darlo por terminado dos años antes de su vencimiento, alegó que cuando AFI compró asumió el contrato de arrendamiento entre Westernbank y el señor Canino.

El TPI dispuso que atendería el caso en los méritos y ordenó a las partes a cursarse los documentos necesarios como parte del descubrimiento de prueba. Entre otros trámites, el TPI concedió a AFI hasta el 30 de diciembre de 2015 para presentar nuevas mociones de sentencia sumaria y de desestimación de la reconvencción, lo cual AFI cumplió. En su nueva *Moción Solicitando Desestimación de la Reconvencción* AFI incluyó como argumento adicional que el contrato de arrendamiento tenía una cláusula de "Eminent Domain" que autorizaba al arrendador a cancelar el contrato si el edificio se convertía, mediante venta, en una propiedad de uso público o cuasi-público.

El señor Canino presentó una *Oposición a Moción de Desestimación de la Reconvencción*, una *Solicitud de Ordenes sobre Descubrimiento y Conversión del Procedimiento a Ordinario* y una *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria Parcial*. En tales mociones el señor Canino arguyó: que no se podía resolver si aplicaba el Art. 1461 del Código Civil, *supra*, porque se necesitaban documentos adicionales para constatar que AFI no había sido una cesionaria del contrato de arrendamiento; y que estaba en un estado de indefensión por no haberse cumplido de manera adecuada con el descubrimiento de prueba.

Luego de varios trámites procesales, AFI presentó otra solicitud de desestimación de la reconvención en virtud de la Ley 21-2016 y el señor Canino se opuso a la misma. En cuanto a la acción de AFI contra el señor Canino, el señor Canino presentó luego una *Moción de desestimación por falta de legitimación activa por incumplimiento con la ley de la Oficina del Contralor de Puerto Rico*.

El TPI emitió una Sentencia Parcial en la que resolvió únicamente sobre la Reconvención presentada por el señor Canino. Estableció que no procedía la reconvención presentada por éste en contra de AFI. Determinó que el señor Canino reclamaba un dinero por concepto de mejoras, pero que - conforme al contrato- esta parte había acordado que las mejoras hechas serían propiedad de Westernbank, arrendador y dueño, en aquel entonces, del edificio. Que conforme al Art. 1461 del Código Civil, *supra*, en caso de que el comprador, en este caso AFI, termine el contrato, el arrendatario -esto es, el señor Canino- podría exigir del vendedor, en este caso Westernbank, que le indemnizara por daños que le hubiera causado la terminación del contrato. Finalmente estableció que conforme a una cláusula que establece el contrato, Westernbank tenía autoridad de terminar el contrato en caso de que el edificio fuera convertido para uso público mediante una compraventa, por lo que tanto Westernbank como AFI podían, en virtud de contrato, terminar el contrato de arrendamiento.

Inconforme con tal determinación, acude el señor Canino ante nosotros mediante recurso de apelación y sostiene que erró el TPI:

[...] [A]l desestimar la reconvención mientras está pendiente de resolver una moción cuestionando la jurisdicción del tribunal por la falta de legitimación

activa de la demandante por no haber inscrito en la oficina del contralor ni la compraventa del edificio Westernbank, ni la hipoteca construida por ella, incumpliendo con la ley que impide que se puedan exigir las prestaciones y contraprestaciones de esos contratos.

[...] [A]l hacer caso omiso de las solicitudes del demandado para que se convierta el proceso en uno ordinario cuando las circunstancias obligan a hacerlo, en protección del derecho a un debido proceso de ley del demandado en caso complicado de serias consecuencias.

[...] [A]l no ordenar a AFI produjera la información y documentos que tiene en su posesión y conoce no obstante los ruegos al Tribunal, documentos pertinentes y esenciales a la controversia sobre el supuesto derecho a cancelar el contrato del demandado del que se cursaría copia el FDIC y del que dice esta fue "en base al mismo" que se compró el edificio cuando la forma de ese contrato es contraria a la posición de AFI el que evidentemente debe concluirse de lo informado por el FDIC que fue cedido el derecho de BGF bajo el mismo a AFI dada la forma de ese contrato del FDIC con un detalle de las condiciones que exige esa entidad que incluye el "save harmless" al FDIC en asuntos relacionados a los arrendamientos.

II

Al evaluar una moción de desestimación por el fundamento de que la demanda deja de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio, al amparo de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 10.2, el tribunal tomará como ciertos todos los hechos **bien alegados en la acción**. Esos hechos son aquellos que se hayan aseverado de manera clara y que de su faz no den margen a dudas. Además, las alegaciones hay que interpretarlas conjuntamente, de forma liberal y de la manera más favorable posible para la parte demandante. Sánchez v. Aut. de los Puertos, 153 D.P.R. 559, 569-570 (2001); Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R., 137 D.P.R. 497, 504-505 (1994).

A tono con tal normativa jurídica, en aquellas circunstancias en que la parte que promueve una reconvención no tiene derecho

a ningún remedio legal conforme a las alegaciones realizadas en la reconvencción, procede la desestimación del caso. Moa v. ELA, 100 D.P.R. 573, 586 (1972).

Atendidas las alegaciones, el tribunal de instancia tiene que determinar si la demanda expone o no una reclamación que justifica la concesión de un remedio, considerando los hechos bien alegados y expresados clara y concluyentemente, y que de su faz no den margen a dudas. Pressure Vessels P.R. v. Empire Gas P.R., 137 D.P.R. 497, 505 (1994); Ramos v. Orientalist Rattan Furnt., Inc., 130 D.P.R. 712 (1992).

Obligaciones y contratos

Los contratos existen desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3371; Amador Parrilla v. Concilio Iglesia Universal, 150 D.P.R. 571 (2000). Existe un contrato cuando concurren los siguientes requisitos: (a) consentimiento de los contratantes; (b) objeto cierto que sea materia del contrato y (c) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3391; Díaz Ayala v. E.L.A., 153 D.P.R. 675 (2001). Una vez concurren las condiciones esenciales para su validez, los contratos son obligatorios. Art. 1230 del Código Civil, supra sec. 3451.

En nuestra jurisdicción rige el principio de libertad de contratación. Dicha norma establece que las partes contratantes pueden pactar las cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre y cuando las mismas no sean contrarias a la ley, a la moral y al orden público. 31 L.P.R.A. sec. 3372; S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, 155 D.P.R. 713, 724 (2001); Trinidad v. Chade, 153 D.P.R. 280, 289 (2001). Los contratos son una fuente

de las obligaciones que se perfeccionan desde que las partes contratantes consienten voluntariamente a cumplir con los mismos. Una vez perfeccionado un contrato, las partes se obligan desde ese momento 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. 31 L.P.R.A. sec. 3375; Jarra v. Axxis Corporation, 155 D.P.R. 764, 772 (2001).

Sobre las normas de interpretación de contratos, es importante tener presente que cuando los términos de un contrato son claros, y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, no cabe recurrir a reglas de interpretación. 31 L.P.R.A. sec. 3471; Residentes Parkville Sur v. Díaz Luciano, 159 D.P.R. 374, 385-386 (2003). El Código Civil dispone que “[c]ualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre que los interesados se propusieron contratar”. 31 L.P.R.A. sec. 3473.

Una vez concurren las condiciones esenciales para su validez, los contratos son obligatorios y son los tribunales quienes están facultados para velar por el cumplimiento de estos. Mercado Quilichini v. U.C.P.R., 143 D.P.R. 610, 627 (1997). Por lo tanto, cuando un contrato es legal y válido y no contiene vicio alguno, los tribunales de justicia no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante el mismo. De Jesús González v. Autoridad de Carreteras, 148 D.P.R. 255, 271 (1999); Mercado, Quilinchini v. U.C.P.R., *supra*; Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co., 115 D.P.R. 345, 351 (1984); Olazábal v. U.S. Fidelity, 103 D.P.R. 448, 462 (1975).

III

En su primer señalamiento de error el señor Canino aduce que incidió el TPI al desestimar la reconvencción. Alega que no puede resolver tal cuestión mientras está pendiente de resolver una moción presentada por él sobre falta de legitimación activa de AFI. En su error realiza una discusión esbozando las razones por las que entiende que AFI no tiene jurisdicción para hacer la reclamación en su contra.

El TPI en la Sentencia Parcial que desestima la reconvencción expresamente señala que *en su momento* resolverá tanto la sentencia sumaria presentada por AFI como la moción de desestimación por falta de legitimación activa de AFI presentada por el señor Canino. Estas dos mociones se relacionan a la acción presentada por AFI contra el señor Canino.

Si bien es cierto que un señalamiento de falta de legitimación activa tiene prioridad para ser atendida, en este caso el TPI está resolviendo si procede o no la reconvencción del señor Canino contra AFI. El TPI *no* está atendiendo la reclamación de AFI contra el señor Canino que es la acción en la cual resulta pertinente la moción sobre la falta de legitimación activa de AFI. Debido a que se apela una sentencia parcial en la que el TPI desestima una reconvencción, nos corresponde evaluar los méritos de tal desestimación. En el primer señalamiento de error de su recurso apelativo el señor Canino no esboza razón en Derecho para revocar tal determinación del TPI.

En su segundo y tercero señalamiento de error -que el señor Canino discute de manera conjunta- este aduce que incidió el TPI al no convertir el proceso en uno ordinario y al no ordenar a AFI a producir información y documentos que tiene en su posesión. Sostiene que AFI no ha producido un contrato que firmara con el

FDIC; que se debe considerar el mismo como uno adverso a los intereses de AFI y que ello apoya la reclamación del señor Canino contra AFI e impide su desestimación. Alega que si en ese documento AFI asumió el contrato de Westernbank con el señor Canino pues AFI incumplió con el contrato al declararlo terminado sin causa. Tales señalamientos no sostienen la revocación de la determinación del TPI.

Al examinar los documentos que obran del expediente, específicamente, las mociones de desestimación de la reconvencción, así como las correspondientes oposiciones por parte del señor Canino y la determinación tomada por el TPI, procede desestimar la reconvencción. No erró el TPI al así hacerlo.

En su reconvencción el señor Canino reclama la suma de \$25,000 por las mejoras realizadas al local durante el arrendamiento, el reembolso del depósito dado en garantía de \$2,807 y los intereses sobre dichas sumas. Sobre las mejoras en las que se basa su reconvencción, conforme a las propias cláusulas del Contrato de Arrendamiento, que no está en controversia y que fue estipulado por las partes, se establece que:

*[...] All alterations, additions or improvements, whether temporary or permanent in character, made in or upon the Premises, either by Landlord or Tenant, shall be landlord's property and at the end of the term hereof shall remain in or upon the Premises **without compensation to Tenant**, except any cabling which must be removed by Tenant.[...] (Énfasis nuestro). Véase: Contrato de Arrendamiento Lease, Cláusula 14, página 9; Apéndice de la parte apelante, página 78.*

Esto quiere decir que, conforme a las propias cláusulas del contrato de arrendamiento, el señor Canino como arrendatario había renunciado a reclamar por las mejoras realizadas en el espacio arrendado y no se le compensaría por ellas. De acuerdo con tal cláusula, no tiene el señor Canino derecho a reclamar por

las mejoras, aun interpretando las alegaciones de la reconvencción de la manera más favorable posible al señor Canino. En sus alegatos no ha establecido cómo esta cláusula no aplicaría para que pueda sostener su reclamación.

De igual manera el Contrato de Arrendamiento establece que:

If the whole or a portion of the Building is taken for any public or quasi-public use under any statute or by right of Eminent Domain or private purchase in lieu thereof, then at Landord's option, but not otherwise, this Lease, the Term hereby demised and each, every, any and all rights of Tenant hereunder shall immediately cease and terminate and the Rent and Additional Rent shall be adjusted as of the date of such termination. (Énfasis nuestro). Véase: Contrato de Arrendamiento *Lease*, Cláusula 18, página 11; Apéndice de la parte apelante, página 80.

De la referida cláusula antes citada del Contrato de Arrendamiento surge que si, como resultado de una compra, el edificio o una porción de este se utiliza para cualquier fin público o quasi público, el contrato de arrendamiento y todos los derechos del arrendatario pueden terminar o cesar a opción del dueño del edificio. Esto quiere decir que las propias cláusulas del contrato de arrendamiento proveían para que, en caso de compra del edificio como la que se celebró en este caso, pudiera legalmente terminarse el contrato de arrendamiento, ello a opción de Westernbank. Por lo que no procede el señalamiento de que AFI estaba impedido de terminar el arrendamiento.

En cuanto a la producción del documento que solicita el señor Canino de AFI y que, según alega, apoya su reclamación, no se ha demostrado la manera en que este documento invalidara las cláusulas contractuales a las que el señor Canino se obligó con el arrendador en aquel entonces Westernbank y que impiden las reclamaciones que este realiza en su reconvencción contra AFI. El

señor Canino -a través de las propias cláusulas del Contrato de Arrendamiento que suscribió- renunció a reclamar por la que ahora, mediante reconvención, exige.

Además, la determinación sobre convertir el procedimiento en uno ordinario y la objeción a la producción de documentos del caso no fueron atendidas por el TPI en la sentencia parcial sobre la desestimación de la reconvención que se apeló. Estamos limitados a evaluar la determinación de la cual se acude, esto es, la sentencia parcial sobre la desestimación de la reconvención, que según analizamos, está correcta. Los errores discutidos no fueron cometidos.

IV

Por los fundamentos expuestos, CONFIRMAMOS el dictamen apelado.

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