

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

ISAACAR, INC. Apelado-Demandante	KLAN201800139	<i>APELACIÓN</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan
Vs.		Civil. Núm. K AC2015-1076
RIAGO, INC. Apelante-Demandado		Sobre: SENTENCIA DECLARATORIA

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

Hernández Sánchez, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 15 de junio de 2018.

Comparece RIAGO, Inc. (RIAGO o la parte apelante) mediante el recurso de apelación de título y nos solicita que se revoque la Sentencia emitida por el Tribunal de Primera Instancia Sala Superior de San Juan (TPI), el 6 de noviembre de 2017. En virtud de la misma, el foro primario declaró Con Lugar la Sentencia Sumaria presentada por ISAACAR, Inc. (en adelante, ISAACAR o la parte apelada), así como la Demanda de Sentencia Declaratoria incoada por éste.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, confirmamos la Sentencia recurrida.

I.

Los hechos relevantes a esta controversia comenzaron cuando ISAACAR presentó una Demanda de Sentencia Declaratoria el 23 de julio de 2015 en la que solicitó que se declarara la existencia de una obligación contractual entre éste y RIAGO. La referida obligación dimanaba de la Escritura de Cesión de Contrato de Arrendamiento,

Escritura Núm. 24 otorgada el 27 de septiembre de 2006 (Contrato), a la que compareció ISAACAR como arrendadora y RIAGO como cesionario de otro contrato habido entre ISAACAR y A. Cordero Badillo, la parte cedente.

Según la Demanda, el Contrato en cuestión tiene una duración hasta el 2030. Sin embargo, RIAGO entendía que, a la fecha de la presentación de la Demanda, el contrato vencía el 15 de diciembre de 2017. Ante el posible abandono del local por parte de RIAGO en esa fecha, ISAACAR solicitó que se declarara que el Contrato de vencía en el año 2030. De esta forma, en la Contestación a la Demanda formulada por RIAGO el 8 de diciembre de 2015 la parte apelante alegó que el posible vencimiento del Contrato allá para el año 2030 se daría a través de una segunda extensión de la obligación contractual y que ésta era de carácter opcional.

Luego de múltiples trámites procesales, que incluyeron el descubrimiento de prueba y haber presentado dos Informes sobre Conferencia con Antelación a Juicio, ISAACAR interpuso el 28 de marzo de 2017 una Solicitud de Sentencia Sumaria en la que alegó que, al momento de pactar, las partes tenían la intención de que el contrato se extendiera hasta el año 2030 y así lo pactaron. En conjunto con su Solicitud, la parte apelante presentó dieciocho (18) anejos. Entre estos se encuentran las copias de los múltiples contratos habidos entre las partes. De igual forma, el 24 de abril de 2017, RIAGO presentó su Oposición y una solicitud de Sentencia Sumaria a su favor. A su vez, anejó once (11) documentos.¹

De conformidad con lo dispuesto en la Regla 59.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.59.1 sobre sentencias declaratorias, el foro primario celebró una Vista el 16 de agosto de 2017. Allí se atendió lo dispuesto en ambas Solicitudes de Sentencia

¹ Todos los documentos presentados por ambas partes obran en nuestro expediente.

Sumaria, así como sus respectivas réplicas y dúplicas. A grandes rasgos, ISAACAR arguyó que el Contrato era claro en relación a la fecha de vencimiento para el 2030 y que la cláusula al respecto no incluía lenguaje alguno sobre extensión o prórroga “a opción del arrendatario”. Por su parte, RIAGO argumentó que el Contrato vencía en el año 2017 y que así era la intención de las partes.

El TPI dictó la *Sentencia* apelada el 6 de noviembre de 2017 a favor de ISAACAR y declaró Con Lugar la Demanda de Sentencia Declaratoria.

Previo a que la Sentencia fuera notificada, ISAACAR presentó el 21 de noviembre de 2017 una Moción para Suplementar Solicitud de Sentencia Sumaria de ISAACAR ante el surgimiento de nueva evidencia. Igualmente, RIAGO formuló su Oposición. La Sentencia fue notificada el 11 de diciembre de 2017 y en igual fecha el TPI emitió una Orden disponiendo de las mociones por ser académicas.

Insatisfecho, el 22 de diciembre de 2017, RIAGO presentó una Moción de Reconsideración que fue declarada sin lugar el 8 de enero de 2018.

Inconforme aún, RIAGO interpuso la apelación de epígrafe el 7 de febrero de 2018 e hizo los siguientes señalamientos de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia sumaria en un caso donde la controversia se relaciona con aspectos subjetivos centrales como lo es la intención de las partes en la interpretación de un contrato y existir controversias de hechos medulares a la controversia.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no permitirle al recurrente su día en corte para presentar los testimonios de los actores principales en las negociaciones del contrato y contrainterrogar a los testimonios de los actores principales del recurrido en esas gestiones.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al basar su sentencia en transcripciones parciales de unas deposiciones y otros documentos que nada aportan a esclarecer la intención de las partes, a la vez que no tomó en cuenta o consideró la única declaración jurada que se presentó en el intercambio de mociones solicitando sentencia sumaria.

ISAACAR presentó su Alegato en Oposición el 6 de marzo de 2018. Posterior a otros trámites con respecto a la reproducción de la prueba oral, ambas partes presentaron la Transcripción Estipulada de la prueba oral del caso perteneciente a la Vista celebrada el 16 de agosto de 2017.

Con el beneficio de la Transcripción Estipulada y demás documentos, damos por perfeccionado el recurso de título y procedemos a adjudicar el mismo bajo los fundamentos que exponremos a continuación.

II.

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012); *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288 (2012). Dicho mecanismo está regulado por la Regla 36 de Procedimiento Civil de Puerto Rico, *supra*. Esta Regla dispone que la solicitud de sentencia sumaria puede ser presentada por cualquiera de las partes que solicite un remedio por medio de una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes.

Se dictará sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, junto a cualquier declaración jurada que se presente, si alguna, demuestran que no hay controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de Derecho, procede hacerlo. Regla 36.3(e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3(e); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, *supra*. Es decir, únicamente procede

en aquellos casos en los que no existen controversias reales y sustanciales en cuanto a los hechos materiales, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. *Oriental Bank v. Perapi et al*, 192 DPR 7 (2014); *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820 (2010).

Un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación al amparo del Derecho sustantivo aplicable. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010); *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914 (2010). La calidad del “hecho material” debe ser suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra. La controversia en cuanto al hecho material tiene que ser real, por lo que la existencia de cualquier duda es insuficiente para derrotar una solicitud de sentencia sumaria. *Meléndez González, et al. v. M. Cuebas*, supra; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra. De ahí que una controversia de hechos derrotará una moción de sentencia sumaria si provoca en el juzgador una duda real y sustancial sobre un hecho relevante y pertinente. *Pepsi-Cola v. Mun. Cidra, et al.*, 186 DPR 713 (2012). Consecuentemente, si el tribunal no tiene certeza respecto a todos los hechos pertinentes a la controversia, no debe dictar sentencia sumaria. *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526 (2007).

Téngase en cuenta que es norma firmemente establecida que toda duda sobre la existencia de una controversia de hechos bona fide debe ser resuelta contra la parte que solicita la sentencia sumaria. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra; *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 541 (2011); *González Aristud v. Hosp. Pavía*, 168 DPR 127 (2006). Por lo tanto, al determinar si existen controversias de hechos que impiden dictar sentencia sumaria el juzgador debe analizar los documentos que acompañan la solicitud de sentencia sumaria y los documentos incluidos con la moción en

oposición, así como los que obren en el expediente. Además, dicho examen debe ser guiado por el principio de liberalidad a favor de la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra.

También la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, regula de manera específica los requisitos de forma que debe cumplir la parte promovente de la solicitud de sentencia sumaria, así como los requisitos aplicables a la parte que se opone. Véase Regla 36.3 en su totalidad, 32 LPRA Ap. V, R.36.3 y *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra.

Ahora bien, en cuanto a si el pleito no es decidido en su totalidad en virtud de la moción de sentencia sumaria, o el TPI considera que no procede dictar sentencia sumaria en el caso que tiene ante sí, el foro a *quo* queda obligado a cumplir con las exigencias de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.4. De esta forma, al no conceder el remedio solicitado o se deniega la solicitud, será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos.

El Tribunal Supremo estableció en *Meléndez González, et al. v. M. Cuebas*, supra, el estándar específico que debe utilizar este Tribunal de Apelaciones al momento de revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria a la luz de la jurisprudencia revisada y las Reglas de Procedimiento Civil aprobadas en 2009.

Primero, el Tribunal Supremo reafirmó lo que estableció en *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004), en cuanto a que el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del TPI al momento de revisar solicitudes de sentencia sumaria. En ese

sentido, este Tribunal está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y por consiguiente le aplican los mismos criterios que la jurisprudencia y la Regla 36, *supra*, le exigen al foro primario.

Segundo, por estar este foro apelativo en la misma posición que el primario, tenemos la obligación de 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*, según fueron pautados en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, *supra*.

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, este tribunal tiene que examinar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, estamos compelidos a cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 36.4, por lo que tenemos la ineludible obligación de exponer concretamente los hechos materiales que encontramos están en controversia y, de haberlos, cuáles resultan ser incontrovertidos. Esta determinación procede ser hecha en la Sentencia que disponga del caso. También estamos facultados para hacer referencia al listado enumerado de hechos incontrovertidos que determinó el TPI.

Cuarto, y por último, de encontrar este Tribunal de Apelaciones que los hechos materiales realmente resultan ser incontrovertidos, procederemos entonces a revisar de *novo* si el TPI aplicó correctamente el Derecho.

B.

En relación a la contratación entre las partes, sabido es que los contratos existen desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Artículo 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371; *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870 (2008); *Collazo Vázquez v. Huertas Infante*, 171 DPR 84 (2007). Existe un contrato

cuando concurren los siguientes requisitos: (1) consentimiento de los contratantes; (2) objeto cierto que sea materia del contrato; y (3) causa de la obligación que se establezca. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3391; *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, supra; *Rivera v. PRAICO*, 167 DPR 227 (2006). Una vez concurren las condiciones esenciales para su validez, un contrato es obligatorio cualquiera que sea la forma en que se haya celebrado. Artículo 1230 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3451.

La doctrina general contractual establece que los contratos tienen fuerza de ley y solamente producen efectos sobre las partes que los otorgan. Artículo 1044 y 1209 del Código Civil, 31 LPRC secs. 2994 y 3374. Esa fuerza de ley obliga a las partes a cumplir con lo expresamente pactado siempre y cuando no se viole la ley, la moral o el orden público. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3372; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764 (2001).

En lo relativo a las normas de interpretación de los contratos, el Tribunal Supremo ha reiterado que cuando los términos de un contrato son claros y no dejan duda alguna sobre la intención de las partes, se utilizará el sentido literal de sus cláusulas. Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3471; *Guadalupe Solís v. González Durieux*, 172 DPR 676 (2007); *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713 (2001). *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280 (2001). En *Marcial v. Tomé*, 144 DPR 522 (1997), el Tribunal Supremo reconoció que se debe seguir la letra clara del contrato cuando ésta refleja inequívocamente la voluntad de las partes. Recuérdese que la intención de las partes es el criterio fundamental dispuesto en el Código Civil para fijar el alcance de las obligaciones contractuales. *Merle v. West Bend Co.*, 97 DPR 403 (1969).

Sin embargo, en ocasiones no es posible determinar la voluntad de los contratantes mediante la mera lectura literal de las cláusulas contractuales. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, supra. Por

eso, el Código Civil dispone que “para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato”. Artículo 1234 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3472. Es decir, deberán tomarse en cuenta los actos anteriores a la contratación, así como todas aquellas circunstancias que puedan indicar la voluntad de las partes. *Suárez Figueroa v. Sabanera Real, Inc.*, 173 DPR 694 (2008); *García López v. Méndez García*, 102 DPR 383 (1983).

Si alguna cláusula admite diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto. Artículo 1236 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3474. Respecto a este particular, el Artículo 1235 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3473, dispone que cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar.

Cónsono con lo anterior, el Tribunal Supremo ha resuelto que al momento de interpretar un contrato es preciso presuponer lealtad, corrección y buena fe en su redacción, e interpretarlo de manera tal que lleve a resultados conformes a la relación contractual y que estén de acuerdo con las normas éticas. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, supra. Por ende, no se puede buscar oscuridad ni tergiversar la interpretación de los contratos para llegar a resultados absurdos o injustos. *Íd.*

III.

En el recurso de apelación ante nuestra consideración nos corresponde resolver si el TPI actuó conforme a Derecho o no al declarar Con Lugar la Sentencia Sumaria presentada por ISAACAR, así como también la Demanda de Sentencia Declaratoria interpuesta por dicha parte.

Como indicáramos, RIAGO plantea en su apelación la comisión de tres errores por parte del TPI. Al ejercer nuestro rol revisor, analizaremos los tres de forma conjunta por estar íntimamente relacionados. RIAGO sostiene, en ajustada síntesis, que incidió el TPI al resolver la controversia sumariamente por entender que existe una controversia de hecho medular sobre la intención de las partes al contratar y que la determinación fue tomada sin considerar la totalidad de los documentos presentados. Al así actuar, RIAGO manifiesta que el foro sentenciador le privó de tener su día en corte. No le asiste la razón. Veamos.

En el caso de autos, ambas partes presentaron sendas solicitudes de sentencia sumaria conforme a la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. En razón de ello, el TPI entonces tenía el deber de, conforme a las Reglas de Procedimiento Civil y la jurisprudencia aplicable, determinar si existía o no una controversia real y sustancial sobre algún hecho esencial y pertinente que le impidiera resolver, en derecho, la Demanda de Sentencia Declaratoria ante sí. De la Sentencia objeto de nuestra revisión se desprende que así lo hizo.

Previo a emitir el dictamen apelado, el TPI celebró una Vista en donde las partes pudieron argumentar sus posturas en relación al Contrato en cuestión suscrito el 27 de septiembre de 2006, las relaciones previas y posteriores al mismo y su interpretación sobre la duración del arrendamiento. Al así hacerlo, se logró la estipulación de varios hechos y se retiraron o modificaron otros. Al culminar este ejercicio, el TPI se dio a la tarea de evaluar los documentos ante sí, en conjunto con la argumentación de las partes, para determinar si procedía o no resolver la Demanda de Sentencia Declaratoria de forma sumaria. Al respecto, examinemos que de la Transcripción Estipulada surge lo siguiente:

LCDO. BRUGUERAS:

Nosotros desearíamos pasar prueba, Señoría.

SRA. JUEZA:

Bueno, el tribunal no le está negando todavía la oportunidad de pasar prueba.

LCDO. BRUGUERAS:

Gracias.

SRA. JUEZA:

Lo que estamos señalando es que vamos a reevaluar todo lo discutido...

LCDO. BRUGUERAS:

Cómo no.

SRA. JUEZA:

...todos los documentos y determinar si hace falta la presentación de alguna prueba.

LCDO. BRUGUERAS:

Cómo no.

SRA. JUEZA:

Si fuera necesario, por eso es que voy a dejar una fecha pendiente, ya coordinada, en la eventualidad de que así lo interpretemos. De no ser así, pues entonces, y de entender que procede la sumaria pues, entonces se notificará la determinación.

LCDO. BRUGUERAS:

Yo señalo esto porque de hecho, cuando vinimos a la conferencia con antelación al juicio, recuerdo haber expresado algo similar a esto que acabo de decir ahora. O sea, aquí lo que se trata es de la intención de las partes, la intención de las partes y, y no sé, esto por sumaria lo veo un poco difícil, o sea, más cuando hay estas lagunas que se podría entender que... Pero lo dejo a su discreción.

SRA. JUEZA:

Bueno, obviamente, ustedes saben, compañeros la norma de interpretación de contratos, ¿verdad? Y el lenguaje de los contratos es lo suficientemente claro para que se puedan interpretar por su texto o por su redacción pues, con eso se va y no se tiene que ver la intención.

Ah, si fuese ambiguo, si hubiera todavía lugar a alguna duda con relación a eso, entonces, se atenderá a todos los actos anteriores, posteriores, eso es lo que dice el Código Civil.

Así que lo, teniendo en cuenta ese marco jurídico, verdad, vamos a hacer nuestro análisis. Lo que, es lo que quiero es reexaminar estos documentos, ¿verdad?, a base de la discusión que hemos tenido, que me parece que ha sido muy productiva.²

² Transcripción Estipulada, pág. 102, líneas 1-25 y pág. 103, líneas 1-22.

Establecido ello, el TPI decidió resolver la controversia planteada mediante sentencia declaratoria de forma sumaria. Es preciso resaltar que el foro de instancia se expresó de la siguiente manera en la Sentencia apelada:

[...] concluimos que la prueba documental presentada como parte de la solicitud de sentencia sumaria de ISAACAR establece que este caso no existe controversia sobre hechos materiales, y que la controversia gira en torno a la interpretación de las cláusulas contractuales relativas a la duración del arrendamiento. Por consiguiente, es claro que procede la disposición sumaria de la misma. Resulta igualmente claro que en este caso están presentes los requisitos de la Regla 59 de Procedimiento Civil, toda vez que la parte demandante estableció que sus derechos pueden verse afectados por la probabilidad de que el demandado desocupe el local arrendado, si el Tribunal no emite una sentencia declaratoria que adjudique la controversia surgida en cuanto a la interpretación del contrato, particularmente en cuanto a su duración.

Cónsono con lo anterior, resolvemos que tanto el lenguaje de los contratos suscritos, como la intención manifiesta y las actuaciones de las partes, evidencian que el término o duración del contrato de arrendamiento entre ISAACAR, INC, y RIAGO, INC. se extiende hasta el año 2030.³

No obstante, al estar este Tribunal en la misma posición que el TPI al momento de adjudicar solicitudes de sentencia sumaria, es nuestra obligación indagar y examinar si en realidad existen controversias de hechos materiales. Dicho proceso de revisión nos lleva a estudiar y analizar la totalidad del expediente ante nos, incluyendo todos documentos anejados en las dos solicitudes de sentencia sumaria interpuestas por las partes. Ello nos revela que, tal y como determinó el TPI en la Sentencia apelada, los siguientes son hechos esenciales y pertinentes que resultan ser incontrovertidos:

1. El 27 de septiembre de 2006, las partes de epígrafe otorgaron tres contratos mutuamente complementarios, como parte de un mismo negocio jurídico de arrendamiento; a saber: (a) Escritura Núm. 24 del 27 de septiembre de 2006 intitulada Cesión de Contrato de Arrendamiento; (b) Contrato de arrendamiento suscrito en el mismo acto el 27 de

³ Apéndice, Sentencia, pág. 319.

septiembre de 2006; y (c) Addendum al Contrato de Arrendamiento y Cesión de Contrato de Arrendamiento suscrito en el mismo acto el 27 de septiembre de 2006.

2. El Sr. Efigencio Rivera Soto, presidente de RIAGO, firmó estos tres documentos en representación de la corporación que preside.⁴

3. El primero de los contratos fue el incluido en la Escritura Núm. 24 del 27 de septiembre de 2006 sobre Cesión de Contrato de Arrendamiento, en la cual comparecieron A. Cordero Badillo, Inc., como Cedente, RIAGO, Inc., como Cesionario, e ISAACAR, Inc. como Arrendadora. **En el mismo, RIAGO asumió y modificó el preexistente contrato de arrendamiento que tenía ISAACAR con Cordero Badillo al llegar a nuevos acuerdos con la Arrendadora.**⁵

4. La cláusula de vencimiento del Contrato cedido y así asumido por RIAGO vencía el 15 de diciembre de 2007. No obstante, dicho término se podía extender -a opción de la RIAGO como parte arrendataria- desde el 16 de diciembre de 2007 hasta el 15 de diciembre de 2017. La cláusula Primera de la Escritura Núm. 24 del 27 de septiembre de 2006 disponía que:

[l]a duración del Contrato de Arrendamiento es por un período de veinte (20) años, comenzando el día dieciséis (16) de diciembre de mil novecientos ochenta y siete (1987), hasta el día quince (15) de diciembre de del año dos mil siete (2007); **con una prórroga de diez años adicionales a opción del arrendatario que vence el día quince (15) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) [...].**⁶

5. Las partes también acordaron una segunda extensión. Los nuevos acuerdos fueron incorporados en la cláusula Tercera de la Escritura Núm. 24 de Cesión de Contrato de Arrendamiento. Entre estos, las partes pactaron lo siguiente:

“[...] ISAACAR en este acto acepta y autoriza la cesión del Contrato de Arrendamiento a RIAGO, bajo los mismos términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento Original [...], y de la Escritura Número 25 de Cesión de Contrato de Arrendamiento, otorgada el 12 de julio de 1996 [...] **con excepción de las siguientes enmiendas al Contrato de Arrendamiento,** las cuales RIAGO e ISAACAR aceptan mediante el otorgamiento de esta escritura:

(a) Que por acuerdo entre RIAGO e ISAACAR, se aumenta el área arrendada a treinta y nueve mil doscientos noventa punto cuarenta pies cuadrados (39,290.40

⁴ Apéndice, págs. 158, 200 y 203.

⁵ Apéndice, Escritura de Cesión de Contrato de Arrendamiento, págs. 146-158.

⁶ Apéndice, Escritura de Cesión de Contrato de Arrendamiento, pág. 149.

p.c.), **y en adición ISAACAR por la presente concede una segunda extensión del contrato de arrendamiento por trece (13) años adicionales comenzando el día dieciséis (16) de diciembre de dos mil diecisiete (2017) hasta el quince (15) de diciembre de dos mil treinta (2030).** Durante dicha segunda extensión de 13 años, los cánones de arrendamiento aumentarán a razón de 15% al comienzo de cada periodo de 5 años [...].⁷

6. El 27 de septiembre de 2006 ISAACAR Y RIAGO también suscribieron ante notario un Contrato de Arrendamiento de espacio adicional en el local arrendado.⁸ **Según surge del párrafo dos de los términos y condiciones del contrato, “[e]l término del arrendamiento para el Espacio Adicional será desde el uno (1) de agosto de dos mil seis (2006) al quince (15) de diciembre de dos mil treinta (2030)”.**⁹

7. Finalmente, en el mismo acto y en igual fecha, el 27 de septiembre de 2006, ISAACAR Y RIAGO suscribieron un Addendum al Contrato de Arrendamiento y Cesión de Contrato de Arrendamiento a los efectos de añadir una clausula penal.¹⁰

8. El 10 de agosto de 2009 las partes de epígrafe suscribieron otro contrato intitulado “Enmienda a Contrato de Arrendamiento”, en la cual se aclaró y se enmendó el área del espacio arrendado y **se estableció un aumento escalonado de los cánones de arrendamiento a partir de 1 de septiembre de 2009 hasta el 15 de diciembre de 2030.** Así se desprende del párrafo tres del mencionado contrato, que enmienda la cláusula Tercera del Contrato de Arrendamiento del 27 de septiembre de 2006.¹¹

9. El 15 de enero de 2013 ISAACAR envió comunicación a RIAGO en la cual expresaron que el contrato de arrendamiento fue extendido hasta el año 2030. Además, expusieron que la posible salida de RIAGO del contrato de arrendamiento y su incumplimiento le ocasionaría graves daños económicos.

10. El 31 de enero de 2013 RIAGO contestó por escrito a ISAACAR indicando, entre otros asuntos, que la duración del contrato era hasta el 15 de diciembre de 2017 y que la extensión del término del arrendamiento hasta el año 2030 era a su opción.

Lo anterior refleja que no existe controversia esencial y pertinente sobre lo pactado entre las partes en relación a la duración

⁷ Apéndice, Escritura de Cesión de Contrato de Arrendamiento, pág. 150.

⁸ Apéndice, Contrato de Arrendamiento, págs. 195-200.

⁹ Apéndice, Contrato de Arrendamiento, págs. 198.

¹⁰ Apéndice, Addendum al Contrato de 27 de septiembre de 2006, págs. 201-203.

¹¹ Apéndice, Enmienda Contrato de Arrendamiento, págs. 208-212.

del arrendamiento tras haberse otorgado la Escritura de Cesión de Arrendamiento el 27 de septiembre de 2006. Es decir, de los documentos que obran en nuestro expediente —y que fueron presentados ante el TPI en conjunto con las dos solicitudes de sentencia sumaria— no se demuestra la existencia de una controversia sustancial de hechos en torno a la intención de las partes en lo relativo a sus términos.

En relación a la duración del arrendamiento al momento de cederse el Contrato en cuestión, éste vencía el 15 de diciembre de 2007 pero dicho término era prorrogable -a opción del arrendatario- al 15 diciembre de 2017. Ahora bien, el Contrato cedido también fue modificado por las partes, siendo éstas ISAACAR como arrendadora y RIAGO como cesionario. Entre estas modificaciones se encontraba una segunda extensión que comenzaba el 16 de diciembre de 2017 y se prolongaría hasta el 15 de diciembre de 2030. No se pactó que esta segunda extensión fuese a opción del arrendador, RIAGO. En razón de ello, el 27 de septiembre de 2006 las dos partes de epígrafe, ISAACAR y RIAGO también otorgaron ante notario otro Contrato de Arrendamiento en relación a un espacio adicional cuya fecha sería retroactiva el 1 de agosto de 2006 y duraría hasta el 15 de diciembre de 2030.¹²

Por tanto, luego de analizar los planteamientos traídos ante nuestra consideración por las partes y de un minucioso examen del expediente ante nos, concluimos que no existe controversia sobre algún hecho material que haga improcedente, como cuestión de derecho, dictar sentencia sumaria. De esta forma, cumpliendo con lo resuelto en *Meléndez González et al. v. M. Cuebas, supra*, y posterior a revisar *de novo*

¹² Precisa destacarse que este documento fue preparado por la representación legal de RIAGO. Así consta en la Deposition que le fue tomada al Sr. Efigenio Rivera Soto el 17 de octubre de 2016. Véase, Apéndice, Deposition, págs. 177-194, a la pág. 190, líneas 14-22.

el derecho aplicable, concluimos que el TPI los aplicó cabalmente y en efecto correctamente adjudicó la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por ISAACAR el 28 de marzo de 2017.

Nos resta analizar si el TPI aplicó correctamente el Derecho sobre la interpretación de la cláusula contractual en cuestión.

Examinada la Escritura de Cesión de Contrato de Arrendamiento en su totalidad, coincidimos con el TPI que dicho documento pacta unas condiciones claras y libres de ambigüedad. De una lectura simple, se entiende el sentido literal de lo pactado; las cláusulas cedidas y aceptadas, así como las modificaciones realizadas y aceptadas por las partes. Como hemos señalado previamente, se habrá de seguir la letra clara del contrato cuando éste refleje inequívocamente la voluntad de las partes. Artículo 1233 del Código Civil, *supra*; *Marcial v. Tomé*, *supra*.

Del negocio jurídico habido entre las partes surge meridianamente claro que RIAGO asumió el contrato de arrendamiento que tenía A. Cordero Badillo con ISAACAR y a su vez también llegó a nuevos acuerdos con dicha parte. Si bien es cierto que la precitada Cláusula Primera de la Escritura de Cesión de Contrato Arrendamiento dispone que su duración era hasta el 15 de diciembre de 2007 y que el arrendatario -en este caso, RIAGO- podría optar por extender dicho término por un plazo adicional de diez (10) años o no, ello no ocurre con la segunda extensión del Contrato en cuestión. Reiteramos que entre las enmiendas suscritas en la Cláusula Tercera de la Escritura de Cesión de Contrato de Arrendamiento se encontraba una segunda extensión al Contrato por trece (13) años adicionales, comenzando el 16 de diciembre de 2017 hasta el 15 de diciembre de 2030. En adición, esta acción también es cónsona con los términos pactados por las partes de

epígrafe en otras obligaciones contractuales a las cuales hemos hecho referencia.

Según hemos transcrito más arriba, la cláusula Tercera es huérfana de expresión alguna sobre la opción del arrendatario en decidir si se extiende nuevamente el Contrato mediante la segunda extensión o no. De modo que, ya habiéndose prorrogado —por opción de RIAGO— un término adicional de diez (10) años desde el 16 de diciembre de 2007, al cumplirse éste el 15 de diciembre de 2017, el término se extendería deliberadamente por segunda vez por un término adicional de trece (13) años, a vencerse el 15 de diciembre de 2030. Así lo aceptaron las partes mediante su firma y así consta en la cláusula Cuarta que dispone que:

RIAGO acepta la cesión del Contrato de Arrendamiento en este acto y ae [sic] obliga desde el uno (1) de agosto de dos mil seis (2006) en adelante a cumplir con sus términos y condiciones, según han sido modificados mediante esta Escritura, como si hubiese sido el Arrendatario original; o sea EL CEDENTE.¹³

Al presentarse la Demanda de Sentencia Declaratoria en el año 2015, forzoso es concluir que RIAGO, en efecto, prorrogó **por su opción y voluntad** el término expirado el 15 de diciembre de 2007 por diez (10) años más. Consecuentemente, dicha extensión vencería el 15 de diciembre de 2017. Ahora bien, la precitada Cláusula Tercera de la Escritura de Cesión de Contrato de Arrendamiento no deja duda que la intención de las partes era pactar una segunda extensión que no estaría al arbitrio de una de las partes. **Por tanto, ISAACAR y RIAGO pactaron de forma clara e inequívoca que, de prorrogarse el Contrato a opción de parte el en el año 2007 —lo cual ocurrió— dicha acción automáticamente produciría una segunda extensión hasta el 2030.**

¹³ Apéndice, Escritura de Cesión de Contrato de Arrendamiento, Escritura 24 del 27 de septiembre de 2006, pág. 153.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, confirmamos en todos sus extremos la Sentencia emitida por el TPI, Sala Superior de San Juan, el 6 de noviembre de 2017.

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