

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL SAN JUAN Y CAGUAS  
PANEL II

BERRÍOS MERCED,  
JOSÉ ALBERTO h/n/c  
EL DECK DE ALBERT,  
y su cónyuge DEL  
VALLE DE TOMÁS,  
JACQUELINE MERCEDES  
y la SOCIEDAD LEGAL  
DE BIENES  
GANANCIALES  
COMPUESTA ENTRE  
ELLOS

Apelante

v.

BUENAGA ORTIZ,  
MARÍA MERCEDES;  
OCASIO RAMOS, ÁNGEL  
LUIS; SANTA SILVA,  
REYNALDO; FULANA DE  
TAL; LA SOCIEDAD DE  
BIENES GANANCIALES  
ENTE REYNALDO SANTA  
SILVA Y FULANA DE  
TAL; FULANA DE TAL;  
Y COMPAÑÍAS  
ASEGURADORAS  
DESCONOCIDAS A, B y  
C

Apelada

**KLAN201800351**

Apelación  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia  
Sala Superior de  
San Juan

Civil. Núm.  
K AC2017-0458

Sobre:  
Sentencia  
Declaratoria;  
Incumplimiento de  
Contrato de  
Arrendamiento;  
Mala Fe;  
Interferencia  
Culposo de  
Contrato; y Daños  
y Perjuicios

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

Bonilla Ortiz, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de junio de 2018.

Comparece José Alberto Berrios Merced, H/N/C El Deck de Albert, su cónyuge la Sra. Jacqueline Mercedes Del Valle y la Sociedad de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en conjunto los Apelantes) (mediante un recurso de apelación presentado el 2 de abril de 2018. Solicitó la revocación de una *Sentencia* Parcial dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan.

Mediante el referido dictamen se desestimó la Demanda presentada en contra de los codemandados, el Sr. Reynaldo Santa Silva, Fulana de Tal y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por estos (Sr. Santa).

Por los fundamentos que se exponen a continuación, **CONFIRMAMOS** el dictamen apelado.

**I.**

El 30 de mayo de 2017, los Apelantes presentaron una demanda en contra de María Mercedes Buenaga Ortiz (la Arrendadora), Ángel Luis Ocasio Ramos y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos. Además, trajeron al Sr. Santa como codemandado. Solicitaron una sentencia declaratoria disponiendo que el tercero -Sr. Santa- interfirió en la relación contractual entre estos y la Arrendadora. Arguyeron que la interferencia del Sr. Santa provocó que la Arrendadora se negara a renovarles el contrato de arrendamiento vigente, incumpliera con sus obligaciones bajo el contrato y le alquilara el local a este.

El 28 de julio 2017 el Sr. Santa presentó una Moción de desestimación. Los Apelados se opusieron a lo solicitado. El 5 de febrero de 2018 el foro primario celebró una vista argumentativa en relación a la solicitud de desestimación.

El 26 de febrero de 2018, notificada el 28 de febrero de 2018 el foro recurrido declaró Ha Lugar la solicitud de desestimación y dictó Sentencia Parcial desestimando la demanda en contra del Sr. Santa.

Inconforme los Apelados presentaron el recurso que nos ocupa y señalaron los siguientes errores:

Erró el TPI al concluir una insuficiencia de alegaciones en la demanda bajo la Regla 6.1 de Procedimiento Civil y concluir que la demanda

no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio.

Erró el TPI al desestimar la demanda prematuramente sin antes permitir un descubrimiento de prueba a la luz de las alegaciones *prima facie*.

Posteriormente, el 9 de abril de 2018 los Apelantes presentaron una Moción en auxilio de jurisdicción. Al día siguiente denegamos dicha solicitud.

El 2 de mayo de 2018 el Sr. Santa presentó su Alegato.

## II.

### -A-

La regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, le permite a la parte demandada solicitar la desestimación del pleito bajo los siguientes fundamentos:

- (1) Falta de jurisdicción sobre la materia.
- (2) Falta de jurisdicción sobre la persona.
- (3) Insuficiencia del emplazamiento.
- (4) Insuficiencia del diligenciamiento del emplazamiento.
- (5) Dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio.
- (6) Dejar de acumular una parte indispensable. *Rivera Sanfeliz et al. v. Jta. Dir. FirstBank*, 193 DPR 38, 49 (2015).

Al resolver una moción de desestimación bajo la Regla 10.2, *supra*, los tribunales deberán tomar como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda, que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR. 409, 428-429.

Tales alegaciones se interpretarán liberalmente y de la manera más favorable posible para la parte demandante. *Íd.* Es decir, al examinar la demanda para resolver este tipo de moción se debe ser sumamente liberal y únicamente procedería cuando de los hechos

alegados no pueda concederse remedio alguno a favor del demandante. *Colón Rivera v. Secretario, et al*, 189 DPR 1033 (2013). Tampoco procede la desestimación si la demanda es susceptible de ser enmendada. *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp., supra*, pág. 429.

En la evaluación de una desestimación fundamentada en que la parte demandante dejó de exponer una causa de acción que amerite la concesión de un remedio, ninguna de las partes tiene que presentar prueba. En tales casos, la desestimación solicitada se dirige a los méritos de la controversia y no a los aspectos procesales. *Montañez v. Hosp. Metropolitano*, 157 DPR 96, 104 (2002).

Así las cosas, es necesario determinar si los hechos alegados en la demanda establecen de su faz una reclamación que sea plausible y que, como tal, justifique que el demandante tiene derecho a todo o parte del remedio solicitado. Véase: R. Hernández Colón, *Derecho Procesal Civil*, 5ta ed., San Juan, LexisNexis, 2010, pág. 268. Es decir, si los hechos alegados no cumplen con el estándar de plausibilidad, el tribunal debe desestimar la demanda.

-B-

En nuestro ordenamiento jurídico, las relaciones contractuales están regidas por la autonomía de la voluntad de las partes contratantes y por el principio de *pacta sunt servanda*, el cual establece que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes. Véase: *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E. y otros*, 192 DPR 7, 15 (2014).

Un contrato queda perfeccionado, desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio.

Véase: Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371. Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público. Véase, Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.

Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos. Véase: Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Así, una vez perfeccionado, cada contratante queda obligado, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Véase: Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375. El cumplimiento de tales acuerdos no puede dejarse al libre arbitrio de una de las partes. Véase: Art. 1208 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3373.

El Tribunal Supremo ha reconocido que las relaciones contractuales se rigen por la autonomía de la voluntad y el principio de *pacta sunt servanda*. *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E. y otros*, 192 DPR 7 (2014). Así, los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público. Véase: Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.

Cuando surge que los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471. Consecuentemente, cualquiera que sea la generalidad de

los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en ellos cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre que los interesados se propusieron contratar. Art. 1235 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3473. Consecuentemente, las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. Art. 1237 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3475.

La doctrina general del contrato postula que la parte que alega el incumplimiento de contrato tiene derecho a instar una acción de daños y perjuicios por incumplimiento de contrato. Véase: Artículo 1054 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3018; *Soc. de Gananciales v. Vélez & Asoc.*, 145 DPR 508, 521 (1998). Del mismo modo, cuando uno de los contratantes contraviene una obligación contractual, se expone al pago de alguna indemnización o que inclusive podría quedar sujeto al cumplimiento específico de las cláusulas pactadas. Véase: Artículos 1230 y 1054 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3451 y 3018; *PRFS v. Promoexport*, 187 DPR 42, 52 (2012).

### III.

Los errores señalados por los Apelantes le imputaron al foro de instancia errar al desestimar la demanda en contra del Sr. Santa por no aducir hechos suficientes que justificaran la concesión de un remedio. Arguyeron que, de su faz, la demanda contenía hechos suficientes en contra del Sr. Santa que ameritaban que se permitiera un descubrimiento de prueba. En síntesis, arguyeron que el Sr. Santa era un tercero que intervino en su relación contractual con la Arrendadora y era el

responsable de que esta no le renovara el contrato de arrendamiento. No les asiste la razón.

Si únicamente consideráramos el texto de la demanda, la argumentación de los Apelantes podría tener méritos. Sin embargo, los Apelantes unieron a la demanda -e hicieron formar parte de esta- el Contrato de Arrendamiento entre las partes.<sup>1</sup> Como veremos, lo alegado por los Apelantes en la Demanda no es consistente con la letra del referido contrato.

Del expediente ante nos surge que los Apelantes y la Arrendadora otorgaron un contrato para el arrendamiento de una propiedad comercial conocida como "El Deck". En lo pertinente, la cláusula segunda del referido contrato dispone que "[e]l termino de este contrato de arrendamiento es por 20 meses consecutivos (20), comenzando el 2 de octubre de 2015 y termina el día 2 de junio de 2017. Dicho termino **podrá** ser renovado por termino y/o términos adicionales mediante acuerdo entre las partes contratantes, previa notificación de noventa días (60) [sic] antes de vencerse el actual contrato, tomando en consideración la ejecución del contrato y su vencimiento". (Énfasis nuestro).

A su vez, la cláusula décima cuarta establece que "[l]a Arrendadora **se reserva el derecho de colocar anuncios de alquiler y/o venta en su propiedad, en caso de que la Arrendadora decida poner la propiedad en alquiler y/o venta, la Arrendataria permitirá a los**

---

<sup>1</sup> La alegación 11 de la Demanda reza: [p]or información y creencia, la Sra. Buenaga es la dueña en pleno dominio y titular registral de la propiedad comercial conocida como "El Deck", local comercial contiguo al edificio comercial, también de su propiedad, localizado en la avenida Emiliano Pol #248 de la Urbanización Las Cumbres en San Juan, Puerto Rico 00926, según descrito en el expositivo primero del "Contrato de Arrendamiento de Propiedad Comercial Conocida como el Deck" (el Contrato de Arrendamiento), **el cual se aneja como EXHIBIT I y se hace formar parte de la presente demanda.** (Énfasis nuestro).

**prospectos compradores o inquilinos inspeccionar la misma, previa coordinación y notificación.** En caso de prevalecer la intención de vender la Arrendadora dará una notificación a la Arrendataria con por lo menos sesenta días de antelación a la transacción para que esta pueda hacer arreglos para su mudanza y/o demostrar su interés en comprar y/o ofertar y/o dejar la propiedad tal y como la ocupo". (Énfasis nuestro).

Por otra parte, la cláusula decima octava estatuye lo siguiente "[l]a Arrendadora **tomando en consideración los intereses se reserva el derecho de cancelar este contrato** por justa causa, siempre y cuando le notifique a la Arrendataria por lo menos con sesenta (60) días de anticipación por entrega personal y/o correo certificado". (Énfasis nuestro).

De las citadas clausulas surge inequívocamente que los Apelantes, con anterioridad al vencimiento del contrato, debían notificar su intención de renovar el mismo. Ahora bien, la renovación del contrato era un asunto potestativo, negociable y discrecional de la Arrendadora. No se trata de una renovación automática. Además de ello, durante la vigencia del contrato la Arrendadora podía anunciar la propiedad para alquiler o venta. Incluso, según sus intereses y por justa causa, la Arrendadora se reservaba la facultad de cancelar el contrato.

En el presente caso, según los acuerdos entre los Apelantes y la Arrendadora, el Sr. Santa no podría ser considerado un tercero que intervino con la relación contractual entre las partes. El contrato examinado no contiene una obligación de la Arrendadora de renovarle automáticamente el contrato a los Apelantes. Desde el



inicio de la relación contractual entre los Apelantes y la Arrendadora, estos debieron saber que durante la vigencia del contrato la Arrendadora podría anunciar a terceros el referido local para alquiler o venta.

Así las cosas, la negociación -si alguna- entre el Sr. Santa y la Arrendadora y luego el posterior arrendamiento del local a este, son actuaciones que no constituyen interferencia con la relación contractual de los Apelantes. Ello porque, como ya mencionamos, el acuerdo entre los Apelantes y la Arrendadora contemplaban que esta podría ofrecer el local para alquiler a terceros y la cláusula de renovación no era automática.

Consecuentemente, tomando todos los hechos de la demanda como ciertos, según modificados por el contrato de arrendamiento incluido como parte de la demanda aquí no cabe hablar de interferencia culposa con obligaciones de terceros. La Arrendadora tenía discreción para decidir si le renovaba el contrato de alquiler a los Apelantes o si lo alquilaba a otra persona, como hizo.

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, **CONFIRMAMOS** el dictamen apelado.

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