

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE

RICARDO HATTON
RENTAS

Demandante - Apelante

V.

CARLOS R. NEGRÓN
AVILÉS Y BRENDA
MEDINA NIEVES, POR SÍ Y
LA SOCIEDAD LEGAL DE
BIENES GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS;
HIGH TOWER
INVESTMENT CORP.;
LCDO. JOSÉ CINTRÓN Y
GRENTCHEN SHROEDER;
SBA COMMUNICATIONS
CORPORATION

Demandada - Apelados

KLAN201801046

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Ponce

Caso Núm.:
J AC2017-0207

Sobre:
Incumplimiento
de Contrato

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres; el Juez Rivera Colón y la Juez Lebrón Nieves

Lebrón Nieves, Juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de noviembre de 2018.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones, el señor Ricardo Hatton Rentas (en adelante, parte demandante apelante o señor Hatton Rentas), mediante el recurso de apelación de epígrafe y nos solicita que revoquemos la *Sentencia Parcial*¹ emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Ponce, el 23 de agosto de 2018, notificada el 4 de septiembre de 2018.

Mediante el aludido dictamen, el foro apelado declaró Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por los codemandados apelados Sr. Cintrón y su esposa, Sra. Gretchen

¹ Cabe señalar que, aunque el dictamen apelado fue denominado como *Sentencia Parcial*, al examinar detenidamente el expediente ante nuestra consideración, nos percatamos de que todas las controversias planteadas ante el Tribunal de Primera Instancia fueron atendidas por dicho foro.

Shroeder y la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por los codemandados apelados, Sr. Carlos Negrón Avilés (Sr. Negrón Avilés) y High Tower Investment Corp. (High Tower). A su vez, el foro *a quo* declaró No Ha Lugar la *Oposición a Solicitudes de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* presentada por la parte demandante apelante. Asimismo, el Tribunal de Primera Instancia declaró Ha Lugar la *Moción de Desestimación y/o Sentencias por las Alegaciones* presentada por la parte codemandada apelada SBA Puerto Rico, LLC. (SBA). En consecuencia, el foro *a quo* desestimó con perjuicio la *Demandada Enmendada*.

Además de lo antes indicado, el foro apelado condenó a la parte demandante apelante a satisfacer honorarios de abogado por temeridad en la cantidad de \$2,000.00 a cada una de las siguientes partes demandadas: Carlos R. Negrón Avilés y su esposa Brenda Medina Nieves, High Tower Investment Corp., Lcdo. José Cintrón y su esposa Gretchen Shroeder y SBA Puerto Rico, LLC. para un total de \$8,000.00 dólares.

Por lo fundamentos antes expuestos, se modifica la *Sentencia Parcial* apelada a los únicos fines de reducir a \$4,000.00 dólares los honorarios de abogado (\$1,000.00 dólares a cada una de las partes demandadas) y así modificada, se confirma.

I

Los eventos fácticos y procesales que dan inicio al recurso de marras son los que en adelante se esbozan.

El 28 de abril de 2017, la parte demandante apelante presentó *Demanda Enmendada* sobre incumplimiento de contrato en contra del señor Carlos R. Negrón Avilés y High Tower Investment, Corp. En la *Demanda* se alegó lo siguiente:

5. El 31 de enero de 2012, el Sr. Hatton, El Sr. Negrón, High Tower, y Horizon Tower, suscribieron un contrato titulado “Acuerdo de Empresa Común y

Derecho Preferente de Participación” (“El Acuerdo”) en el cual las partes, entre otras cosas, se concedieron un derecho preferente de participación en un cincuenta por ciento (50%) en toda actividad futura relacionada a la construcción y desarrollo de torres de telecomunicaciones que las partes se propusieran realizar por sí o por cualquier entidad por un término de 4 años. Ver Exhibit 1.

[. . .]

8. Por información y creencia para el año 2014 el Sr. Negrón comenzó el desarrollo de una torre de telecomunicaciones en el municipio de Mayagüez cercana a una de las excluidas en el “Acuerdo de Empresa Común y Derecho Preferente de Participación”.

9. Por información y creencia dicha torre es un “site” con una ubicación, nuevo y arrendador y un permiso diferente a la expresamente excluida en el “Acuerdo de Empresa Común y Derecho Preferente de Participación” por lo que le aplica el derecho de participación preferente pactado por las partes.

10. El Sr. Negrón no informó sobre dicho desarrollo al Sr. Hatton y tampoco le notificó para que éste pudiera reclamar su derecho preferente de participación de conformidad con el “Acuerdo de Empresa Común y Derecho Preferente de Participación” incumpliendo con el mismo.

[. . .]

Cónsono con lo alegado, la parte demandante apelante le solicitó al Tribunal de Primera Instancia que lo declarara titular de un cincuenta (50%) de la torre antes mencionada.

Luego, el 14 de noviembre de 2017, la parte demandante apelante presentó *Demanda Enmendada*, a los fines de incluir como demandados al Sr. José Cintrón, Gretchen Shroeder y SBA Communications Corporation². En la referida *Demanda Enmendada* la parte demandante apelante añadió una causa de acción sobre fraude de acreedores. En cuanto a este particular, el señor Hatton Rentas alegó, entre otras cosas, lo siguiente:

20. Por información y creencia, el SR. NEGRÓN, el LCDO. CINTRÓN, y HIGH TOWER, intencional y maliciosamente transaron la venta de la Torre de Mayagüez, objeto de la presente causa de acción, con la empresa SBA, por una suma de dinero indeterminada.

² Del inciso (2) de la *Contestación a la Demandada Enmendada* presentada por SBA surge que esta fue erróneamente denominada en la *Demanda Enmendada* como SBA Communications Corporation. El nombre correcto lo es SBA Puerto Rico, LLC.

21. SBA tenía conocimiento o debió tenerlo sobre la reclamación del caso de autos.

22. Dicha transacción fue realizada intencional y maliciosamente por los co-demandados SR. NEGRÓN, LCDO. CINTRÓN y HIGH TOWER con el único propósito de evadir su responsabilidad para con el demandante.

23. Por información y creencia el LCDO. CINTRÓN negoció personalmente y le indicó a los oficiales de SBA que él era “socio” del SR. NEGRÓN. De esta aseveración ser correcta constituye un acto de interferencia torticera contractual y así se reclama mediante la presente causa de acción.

[. . .]

Por consiguiente, el señor Hatton Rentas le solicitó al foro primario que declarara la nulidad de la transacción de venta realizada entre el Sr. Negrón, el Lcdo. Cintrón y High Tower y SBA.

El 10 de enero de 2018, SBA presentó escrito titulado *Contestación a Demanda Enmendada con Defensas Afirmativas y Demanda Contra Coparte*, en contra de High Tower Investment Corp., y SBA. Con posterioridad, el 13 de febrero de 2018 SBA presentó *Moción de Desestimación y/o Sentencias por las Alegaciones*. En su escrito, SBA adujo, entre otras cosas, lo siguiente:

No obstante, según se desprende de la propia faz de la demanda enmendada, la responsabilidad de la compareciente por los alegados daños sufridos por las co-demandantes es inexistente. [. . .]

El 21 de febrero de 2018 los codemandados apelados, Sr. Negrón Avilés y High Tower Investment Corp., presentaron *Solicitud de Sentencia Sumaria*. Por su parte, el 21 de febrero de 2018, los codemandados apelados, Sr. Cintrón y su esposa, la Sra. Gretchen Shroeder también presentaron *Solicitud de Sentencia Sumaria*,³ en la cual alegaron, en esencia, lo siguiente:⁴

³ La referida *Solicitud de Sentencia Sumaria* no fue anejada por la parte demandante apelante en su escrito de apelación. No obstante, la misma fue incluida en el *Alegato en Oposición a Recurso de Apelación* presentado por los codemandados apelados, Sr. Negrón Avilés y High Tower. (Véase, Exhibit 1 del *Alegato en Oposición a Recurso de Apelación*).

⁴ Véase, pág. 4 del apéndice del escrito de apelación.

3. El 31 de enero de 2012, Ricardo Hatton, Carlos Negrón y High Tower Investments Corp. suscribieron Acuerdo de Empresa Común y Derecho Preferente de Participación con el propósito de culminar la construcción de una Torre de Telecomunicaciones en el Barrio Jagüeyes de Aguas Buenas.

4. Las partes acordaron, además, concederse mutuamente un derecho de participación en toda actividad futura de construcción, desarrollo y operación de torres de telecomunicaciones.

5. No obstante, el Acuerdo establece que el mismo **no es extensivo ni incluye** otras torres que en ese momento poseían High Tower y el Sr. Negrón, entre las cuales se especifica expresamente la Torre de Quebrada Grande.

6. El Sr. Negrón y High Tower eran dueños de la Torre de Quebrada Grande desde años antes de otorgar el Acuerdo de Empresa Común.

7. El Sr. Negrón y High Tower solo han tenido UNA torre de Telecomunicaciones en el Barrio Quebrada Grande.
[. . .]

20. Estando la Torre de Quebrada Grande expresamente excluida, cualquier reclamación contra los Co-Demandados por alegado “fraude de acreedores” relacionado con la venta de la misma[,] deja de exponer una reclamación que justifique un remedio, por lo que procede se dicte sentencia sumaria desestimando la acción.

El 28 de febrero de 2018, la parte demandante apelante presentó *Oposición a Solicitudes de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*. La parte demandante apelante expresó, en síntesis, que:

La fecha de presentación de las solicitudes de permiso anejadas por la demandante evidencian que el desarrollo de la nueva torre comenzó para el año 2015, periodo comprendido dentro de los 4 años de vigencia del derecho preferente de participación establecido en el Acuerdo de Empresa Común. Así las cosas[,] es inmeritoria la alegación de las co-demandadas respecto a que el desarrollo de la nueva torre se realizó fuera del término 4 años de vigencia del derecho preferente de participación establecido en el Acuerdo de Empresa Común.

Los hechos así como la prueba documental anejada por la demandante sostienen con meridiana claridad que la nueva [T]orre de Quebrada Grande no existía al momento de suscribirse el Acuerdo de Empresa Común el 31 de enero de 2012 y mucho menos se encontraba

“operando” como establecía el Acuerdo de Empresa Común respecto a la torre excluida.

Los hechos así como la prueba documental anejada por la demandante también evidencia que el desarrollo de la nueva [T]orre de Quebrada Grande comenzó a ser desarrollada para el año 2015, fecha en que se presentaron las solicitudes de permiso, dentro del periodo de vigencia del derecho preferente de participación establecido en el Acuerdo de Empresa Común.

[. . .]

Asimismo, en igual fecha, la parte demandante apelante presentó *Oposición a Desestimación Presentada por la Codemandada SBA*.⁵ En dicho escrito alegó lo siguiente:

[. . .] el demandante puso en conocimiento a SBA de los detalles de los litigios que mantenía con el co-demandado Carlos Negrón así como del derecho preferente de participación que tenía el demandante.

Más aún, como parte de las negociaciones, la demandante remitió a SBA un “paquete” con toda la información relacionada con las torres de telecomunicaciones interesadas por SBA así como toda la documentación de Horizon Tower incluyendo pero sin limitarse al Acuerdo de Empresa Común.

Esto sitúa a la co-demandada SBA en conocimiento de defectos que producen la nulidad de la transacción entre esta y las co-demandadas.

[. . .]

La demandante incluyó como parte de sus alegaciones que la co-demandada SBA conocía o debió conocer de los hechos incluidos en la demanda. Esta alegación es suficiente para sostener que la co-demandada SBA no es un adquirente de buena fe como pretende en su solicitud de desestimación y que procede la solicitud de remedio presentada por la demandante.

La demandante se propone enmendar la demanda para incluir detalladamente estos hechos así como otros incidentes que puedan surgir del descubrimiento de prueba.

Por su parte, el 5 de marzo de 2018, SBA presentó *Réplica a la Oposición a Moción de Desestimación y/o Sentencias por las Alegaciones*.

⁵ Dicha moción tampoco fue anejada al apéndice del escrito de apelación de la parte demandante apelante. No obstante, SBA anejó el mismo en su escrito ante nos. (Véase, Exhibit A).

El 15 de marzo de 2018, el Sr. Negrón Avilés y High Tower Investment Corp., presentaron *Réplica a Oposición Sobre Solicitud de Sentencia Sumaria y Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*.

En su escrito, los codemandados apelados señalaron como hechos no controvertidos, los siguientes:

[. . .]

10. El predio de terreno o “site” de la Torre Quebrada original no contiene la torre de telecomunicaciones.

11. El predio de terreno o “site” donde se relocaliza la Torre de Quebrada Grande contiene la torre de telecomunicaciones.

12. En el Barrio Quebrada Grande en el Municipio de Mayagüez solo existe una torre de telecomunicaciones propiedad de High Tower y el Sr. Negrón.

**POSICIÓN DE LA PARTE DEMANDADA EN
RELACIÓN A LOS HECHOS PRESENTADOS POR LA
PARTE DEMANDANTE**

[. . .]

15. Con respecto a los hechos #6, #7, #8, #9 y #10, el demandante quiere hacer ver que para el 2015 una “segunda torre” y una “nueva torre” fue desarrollada en el Barrio Quebrada Grande. Nos reiteramos que solo existe UNA torre en esa ubicación, ya que, por decisiones de negocios, la torre original fue relocalizada en un predio adyacente. De la propia evidencia provista por el Demandante, confirma la relocalización de la [T]orre Quebrada Grande, del predio original al actual.

[. . .]

Surge del dictamen apelado que el 3 de julio de 2018, el foro *a quo* celebró una Vista Argumentativa, en la cual todas las partes tuvieron la oportunidad de argumentar sus respectivas posiciones en torno a las mociones dispositivas pendientes de adjudicación. “Se aclaró al Tribunal que existe solamente una Torre. El Tribunal consignó que era necesario determinar la intención de las partes al convenir la cláusula de exclusión contenida en el Acuerdo. Así también se expresó que no existe controversia de que estaban operando unas torres, sean provisionales o no, al momento de otorgarse ese Acuerdo”.

Con el beneficio de los escritos de las partes, así como de los argumentos orales de la Vista Argumentativa, el foro apelado declaró

Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por los codemandados apelados Sr. Cintrón y su esposa, Sra. Gretchen Shroeder y la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por el Sr. Negrón Avilés y High Tower Investment Corp. El foro *a quo* declaró No Ha Lugar la *Oposición a Solicitudes de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* presentada por la parte demandante apelante. Asimismo, el Tribunal de Primera Instancia declaró Ha Lugar la *Moción de Desestimación y/o Sentencias por las Alegaciones* presentada por SBA. En consecuencia, el Tribunal desestimó con perjuicio la *Demandada Enmendada*.

Por otra parte, en el referido dictamen, el foro apelado condenó a la parte demandante apelante a satisfacer honorarios de abogado por temeridad en la cantidad de \$2,000.00 a cada una de las siguientes partes demandadas: “Carlos R. Negrón Avilés y su esposa Brenda Medina Nieves, High Tower Investment Corp., Lcdo. José Cintrón y su esposa Gretchen Shroeder y SBA Puerto Rico, LLC., para un total de \$8,000.00”.

El Tribunal de Primera Instancia determinó que los siguientes

Hechos Materiales no están en controversia:

1. El 31 de enero de 2012, Ricardo Hatton, Carlos Negrón y High Tower Investments Corp. suscribieron Acuerdo de Empresa Común y Derecho Preferente de Participación, en adelante “Acuerdo”, en el cual pactaron lo siguiente:

“Las partes se han puesto de acuerdo para establecer una empresa común para culminar la construcción e instalación de una torre de telecomunicaciones el Barrio Jagüeyes del Municipio de Aguas Buenas, en el cual aportaron capital propio según descrito en este acuerdo.

Aparte de lo anterior, ambas partes, la CORPORACIÓN y el SR. NEGRÓN, & el SR. HATTON, se conceden mutuamente un derecho de participación de cincuenta por ciento (50%) en toda actividad futura relacionada a torres de comunicaciones aérea que se propongan realizar por sí o por cualquier entidad directa o indirectamente, incluyendo pero sin limitarse a: (a) construir, instalar y/o desarrollar cualquier facilidad de telecomunicaciones aérea; (b)

arrendar, subarrendar, licenciar, rentar o de cualquier otra forma proveer acceso o espacio a cualquier aparato de telecomunicaciones aérea (“wireless telecommunications facilities”); (c) operar una facilidad de telecomunicaciones aérea.

Este derecho de participación preferente durará un plazo de cuatro (4) años a partir de la firma de este acuerdo, y no será extensivo ni incluye las otras torres que poseen al presente la CORPORACIÓN y el SR. NEGRÓN y que se encuentran ya construidas, según se detallan a continuación:

Operando:	En Construcción:
Torre Juan Asencio	Bo. Jagüeyes
Torre Quebrada Grande	Piedra Azul, Yabucoa
Torre Barrio Mulas	Barranquitas
Torre Cataño	Morovis Sur
Torre Barrio Espino	Barrio Rabanal, Cidra

[...]⁶

2. El Sr. Negrón y High Tower eran dueños de la Torre de Quebrada Grande desde años antes de otorgar el Acuerdo de Empresa Común.⁷
3. El Sr. Negrón y High Tower solo han tenido UNA torre de Telecomunicaciones en el Barrio Quebrada Grande.⁸
4. La torre de telecomunicaciones excluida, objeto del presente caso, estaba ubicada en un predio de terreno de 3,494 metros cuadrados del barrio Quebrada Grande de Mayagüez que fue arrendado por High Tower al Sr. José Quiñones mediante contrato de opción de arrendamiento de **8 de marzo de 2008**.⁹
5. Según se desprende de la Sentencia emitida por el Tribunal de Apelaciones el 28 de mayo de 2014 en los casos KLCE201400491-00494, “[e]n lugar de construir la torre autorizada, High Tower comenzó a operar dos torres provisionales en los predios de la sociedad de bienes gananciales Quiñones-Curet. High Tower operaba estas torres sin permiso”¹⁰.

⁶ Exhibit I de la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por los codemandados José R. Cintrón y Gretchen M. Schroeder.

⁷ Exhibit II de la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por los codemandados José R. Cintrón y Gretchen M. Schroeder. Hecho propuesto por dichos codemandados y **no controvertido** por la parte demandante en su *Oposición*.

⁸ *Id.*

⁹ Exhibit II de la *Oposición* presentada por la parte demandante. Hecho propuesto por la parte demandante y aceptado por los codemandados Carlos R. Negrón y High Tower Investment, Corp.

¹⁰ Exhibit II de la *Oposición* presentada por la parte demandante; a solicitud de la parte demandante y al amparo de la Regla 201 de Evidencia se toma conocimiento judicial de la referida Sentencia.

6. Para el año 2014, High Tower y el Sr. Negrón estuvieron envueltos en una controversia con el arrendador del predio de terreno (“site”) donde estaría ubicada la Torre de Quebrada Grande.¹¹
7. A raíz de ello, alrededor del mes de septiembre de 2016, el Sr. Negrón y High Tower, como cuestión de negocio, deciden ubicar la torre de Quebrada Grande, en un predio adyacente a la del arrendador original.¹²
8. Durante el año 2015, High Tower Investment, Corp. solicitó un nuevo permiso de uso ante la Oficina de Gerencia de Permisos (OGPe). Ello a consecuencia de la nueva ubicación de la torre de telecomunicaciones en una solar propiedad de Mayagüez Cementery, Corp.¹³ El permiso de uso de dicha nueva torre fue finalmente expedido el 15 de mayo de 2017.¹⁴
9. Como resultado de la relocalización de la referida torre, los contratos de transmisión con las Claro y AT&T Mobility Puerto Rico, Inc., fueron enmendados en cuanto a ello.¹⁵

En vista de los anteriores Hechos Materiales que no están en controversia, el foro recurrido concluyó, entre otras cosas, lo siguiente:

No existe controversia en torno a que actualmente, hay una sola torre de telecomunicaciones operando en el sector Quebrada Grande de Mayagüez. Aun cuando se trate de una ubicación o *site* diferente, para lo cual se requiere administrativamente un nuevo permiso de uso, se continúa operando una sola torre en el sector. Evidentemente, no hay derecho preferente en cuanto a esa torre de telecomunicaciones que estuvo operando desde el 2008, aun cuando fuera con torres temporeras. Las operaciones tuvieron que ser reubicadas por

¹¹ Exhibit II de la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por los codemandados Carlos R. Negrón y High Tower Investment, Corp. Hecho propuesto por dichos codemandados y **no controvertido** por la parte demandante en su *Oposición*. Véase, además, los Exhibits I y II de la *Moción para Suplementar Moción de Sentencia Sumaria* presentada por los codemandados.

¹² Exhibit II de la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por los codemandados Carlos R. Negrón y High Tower Investment, Corp. Hecho propuesto por dichos codemandados y **no controvertido** por la parte demandante en su *Oposición*. En cuanto al hecho de la relocalización de la antena véase también el Exhibit I de la *Moción para Suplementar Moción de Sentencia Sumaria* presentada por los codemandados.

¹³ Exhibit IV de la *Oposición* presentada por la parte demandante.

¹⁴ Exhibit VI de la *Oposición* presentada por la parte demandante.

¹⁵ Exhibit II de la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por los codemandados Carlos R. Negrón y High Tower Investment, Corp. Hecho propuesto por dichos codemandados y **no controvertido** por la parte demandante en su *Oposición*. Las referidas enmiendas se anejaron en un sobre sellado por contener información de negocios catalogada como confidencial.

controversia surgidas con el dueño del terreno donde ubican inicialmente. Los codemandados High Tower Investment, Corp. y el Sr. Negrón tomaron la decisión de negocio de mover la torre que operaban a un terreno aledaño para poder continuar con sus operaciones. Independientemente de la terminología técnica, se llame relocalización o se llame de otra forma, la intención de las partes fue excluir una antena que estaban operando en el Sector Quebrada Grande. Por tanto, el demandante no es acreedor del derecho de participación que reclama sobre la torre que ubica en el Sector Quebrada Grande, en terrenos propiedad de Mayagüez Cementery, Corp.

En cuanto a la solicitud de desestimación de SBA coincidimos con la posición de SBA a los fines de que las alegaciones en la *Demanda Enmendada* no configuran una causa de acción en su contra. [...].

En efecto, los cuatro párrafos de la *Demanda Enmendada* en que se hace referencia a SBA no constituyen una reclamación que justifiquen la concesión de un remedio a favor del demandante. Véase Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRC Ap. V, R. 10.2.
[. . .]

En desacuerdo con dicha determinación, la parte demandante apelante acudió ante este foro revisor y le imputó al Tribunal de Primera Instancia la comisión de los siguientes errores:

- **Primer error:** Erró el TPI al determinar que High Tower era dueña y operó una torre de telecomunicaciones en la primera ubicación propiedad de José Quiñones.
- **Segundo error:** Erró el TPI al determinar que la torre de telecomunicaciones de la primera ubicación fue reubicada y/o relocalizada en la segunda ubicación propiedad de Mayagüez Cementery Corp.
- **Tercer error:** Erró el TPI al determinar que la parte demandante no era acreedora del derecho preferente de participación sobre la torre de telecomunicaciones ubicada en el nuevo “site” propiedad de Mayagüez Cementery Corp.
- **Cuarto error:** Erró el TPI al no aplicar la figura de dolo contractual a las representaciones realizadas por el Sr. Negrón en el acuerdo respecto a la torre de telecomunicaciones de Quebrada Grande.
- **Quinto error:** Erró el TPI al determinar que no existe causa de acción contra SIBA.
- **Sexto error:** Erró el Tribunal de Primera Instancia al conformar la determinación de temeridad y la imposición de honorarios de abogado contra Ricardo Hatton.

Mediante *Resolución* interlocutoria le concedimos término a la parte codemandada apelada para que expusiera su posición en torno al recurso epígrafe. En cumplimiento con nuestra orden, la parte codemandada apelada compareció mediante *Alegato en Oposición a Recurso de Apelación*. Así pues, con el beneficio de la posición de ambas partes, procedemos a resolver el recurso de apelación de epígrafe.

II

A. La sentencia sumaria

Como es sabido, en nuestro ordenamiento, el mecanismo de la sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V., la cual desglosa los requisitos específicos con los que debe cumplir esta figura procesal. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 224 (2015).

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal para disponer de ciertos casos sin necesidad de llegar a la etapa de juicio. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). Al no haber controversia sustancial y real sobre hechos materiales, sólo falta aplicar el derecho pertinente a la controversia. Cuando se habla de hechos materiales nos referimos a aquellos que pueden determinar el resultado de la reclamación, en conformidad con el derecho sustantivo aplicable. Así pues, el propósito de la sentencia sumaria es facilitar la pronta, justa y económica solución de los casos que no presenten controversias genuinas de hechos materiales. *Luan Invest Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000). (Cita omitida). *Velázquez Ortiz v. Gobierno Mun. De Humacao*, 197 DPR 656, 662-663 (2017).

Por otra parte, conforme a la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, procede dictar sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, y admisiones ofrecidas, en unión a las

declaraciones juradas y alguna otra evidencia acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y material y además, si el derecho aplicable así lo justifica. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, supra, pág. 225; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 430. Consecuentemente, se permite disponer de asuntos sin necesidad de celebrar un juicio, ya que únicamente resta aplicar el derecho a los hechos no controvertidos. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, 199 DPR __ (2018), 2018 TSPR 18, res. el 6 de febrero de 2018.

La parte promovente de la moción de sentencia sumaria viene obligada a desglosar los hechos sobre los que aduce que no existe controversia y, para cada uno, especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra; *Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 432. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

Por otro lado, la parte que se opone tiene el deber de hacer referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente que entiende que están en controversia y para cada uno, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación. Es decir, el oponente debe controvertir la prueba presentada con evidencia sustancial y no puede simplemente descansar en sus alegaciones. *Ramos Pérez v. Univision*, 178 DPR 200, 215-216 (2010). Las meras afirmaciones no bastan. *Id.* "Como regla general, para derrotar una solicitud de sentencia sumaria la parte opositora debe presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente". *Ramos Pérez v. Univision*, supra, pág. 215. (Cita omitida). *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

Si el oponente no controvierte los hechos propuestos de la forma en la que lo exige la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra,

se podrán considerar como admitidos y se dictará la sentencia sumaria en su contra, si procede. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*.

Nuestro más Alto Foro se expresó en *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), en cuanto al proceso de revisión de las sentencias sumarias y establecimos que en dicho proceso el Tribunal de Apelaciones debe: 1) examinar de novo el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra*; 3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos; 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*.

En cuanto a la identificación de las controversias de hecho y de derecho, nuestra Máxima Curia ha llamado la atención a lo siguiente:

Aunque a veces no es fácil atisbar la diferencia, es vital que los tribunales distingan puntualmente entre lo que es un hecho y una conclusión de derecho. Un "hecho" en el campo jurídico es un acontecimiento o un comportamiento determinado y pertinente para la norma legal que se pretende aplicar. La norma jurídica se aplica al supuesto que constituye el "hecho" para arribar a determinada conclusión de derecho.

[. . .]

En todo caso debidamente instado ante un foro judicial habrá siempre una controversia de derecho presente y es precisamente esa controversia la que vienen los tribunales llamados a resolver. Si se comete el error de catalogar las controversias de derecho como controversias de hecho se eliminaría virtualmente el mecanismo de sentencia sumaria de nuestro

ordenamiento procesal, pues este requiere expresamente la inexistencia de una controversia de hechos materiales para que un tribunal pueda dictar sentencia de esa forma. *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, supra, págs. 226-227. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

B. La moción de desestimación

La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V. R. 10.2, establece que:

[t]oda defensa de hechos o de derecho contra una reclamación se expondrá en la alegación responsiva excepto que, a opción de la parte que alega, las siguientes defensas pueden hacerse mediante una moción debidamente fundamentada:

- (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.

La referida regla permite que un demandado o reconvenido solicite al tribunal la desestimación de la demanda en su contra por el fundamento de que la acción no expone una reclamación que justifique la concesión de un remedio. *Torres Torres v. Torres et al.*, 179 D.P.R. 481, 501 (2010). A estos efectos, nuestro Máximo Foro ha expresado ya que para resolver una moción de desestimación, los tribunales tienen que dar por ciertas las alegaciones contenidas en la demanda y considerarlas de la manera más favorable para la parte demandante. *García v. E.L.A.*, 163 D.P.R. 800, 814 (2005). *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, 187 DPR 811, 820-821 (2013).

Del mismo modo, nuestro Tribunal Supremo reiteró en *Consejo Titulares v. Gómez Estremera et al.*, 184 D.P.R. 407, 423 (2012), que no procede la desestimación a menos que se deduzca con toda certeza que el demandante no tiene derecho a remedio alguno bajo cualquier estado de hechos que puedan ser probados en apoyo a su reclamación. *El Día, Inc. v. Mun. de Guaynabo*, supra, pág. 821.

C. Teoría General de los Contratos

Como es sabido, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Artículo 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. Los requisitos de todo contrato en nuestra jurisdicción son el consentimiento, el objeto y la causa. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391. La existencia o no de estos elementos se determina al momento en que se perfecciona el contrato. Según el Artículo 1206 del referido cuerpo legal, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio. 31 LPRA sec. 3371.

En nuestro ordenamiento jurídico se reconoce el principio de libertad de contratación, el cual permite a las partes pactar los términos y condiciones que tengan por convenientes. *Arthur Young & Co. v. Vega III*, 136 DPR 157 (1994). No obstante, esa libertad no es infinita. Encuentra su límite en el Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3372. Allí se establece que estos pactos, cláusulas y condiciones serán válidos, siempre y cuando no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público. *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, 193 DPR 1, 7-8 (2015).

Por otro lado, una vez perfeccionados, los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, "y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conforme a la buena fe, al uso y a la ley". 31 LPRA sec. 3375. Véase, además, *Oriental Bank v. Perapi et al.*, 192 DPR 7 (2014). *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, supra, pág. 8.

Por otra parte, [c]on relación a los criterios generales de interpretación de contratos, nuestro Código Civil dispone que cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato,

no deben entenderse comprendidos en éste cosas distintas y casos diferentes de aquéllos que los contratantes se propusieron pactar. Art.1235 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRÁ sec. 3473. Asimismo, recordemos la máxima que rige en nuestro ordenamiento en materia de interpretación de contratos, a saber: si los términos de un contrato son claros y no existe duda en torno a la intención de los contratantes, debemos ceñirnos al sentido literal de sus cláusulas. Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRÁ sec. 3471. No obstante, si las palabras utilizadas en el contrato parecen ser contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá la intención de éstos al pactar. *Id.* De resultar necesario juzgar esa intención de las partes al contratar, debemos considerar sus actos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato, y cualquier otro factor que arroje luz en torno a sus voluntades. Art. 1234 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRÁ sec. 3472. *Negrón Vélez v. ACT*, 196 DPR 489, 506-507 (2016).

D. Honorarios de abogado

De otra parte, es norma reiterada que, como parte del ejercicio de su discreción, el tribunal goza de la facultad para imponer los honorarios de abogado a la parte que haya procedido con temeridad o frivolidad de acuerdo a la Regla 44.1 de Procedimiento Civil. 32 LPRÁ Ap. V, R. 44.1. *Andamios de PR v. Newport Bonding*, 179 DPR 503, 546 (2010).

La Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, regula lo relacionado a la concesión de honorarios de abogado. La referida Regla dispone lo siguiente:

[. . .]

(d) *Honorarios de abogado.*- En caso que cualquier parte o su abogado o abogada haya procedido con temeridad o frivolidad, el tribunal deberá imponerle en su sentencia al responsable el pago de una suma por concepto de honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta. [. . .].

El propósito de la imposición de honorarios de abogado en casos de temeridad es "establecer una penalidad a un litigante perdedor que por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconveniencias de un pleito." *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 DPR 713, 718 (1987). *Andamios de PR v. Newport Bonding*, supra, pág. 520.

Además, la imposición de honorarios de abogado tiene como objetivo disuadir la litigación innecesaria y alentar las transacciones mediante la imposición de sanciones a la parte temeraria para compensar los perjuicios económicos y las molestias sufridas por la otra parte. *Fernández v. San Juan Cement Co., Inc.*, supra, págs. 718-719.

Por último, en cuanto a este tema, como es sabido, [l]a imposición de honorarios de abogado y su cuantía es una determinación discrecional del tribunal sentenciador, sólo revisable ante indicios de abuso de discreción por parte del juzgador. *Colón Santos v. Cooperativa*, 173 DPR 170, 188 (2008).

E. Deferencia Judicial

Como es sabido, nuestra Máxima Curia ha reiterado que los tribunales apelativos "no debemos intervenir con las determinaciones de los juzgadores de primera instancia, salvo que medie pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto". *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 D.P.R. 717, 741 (2007); *Álvarez v. Rivera*, 165 D.P.R. 1, 25 (2005); *Rodríguez v. Concreto Mixto, Inc.*, 98 D.P.R.579, 593 (1970). *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889, 908-909 (2012).

III

Establecida la normativa jurídica que gobierna el presente recurso, pasaremos a aplicarla a los hechos del presente caso.

En su comparecencia ante este foro revisor, arguye la parte demandante apelante, en su **primer** señalamiento de error, que incidió el foro apelado “al determinar que High Tower era dueña y operó una torre de telecomunicaciones en la primera ubicación propiedad de José Quiñones”, ya que la referida torre nunca se construyó y operaba sin los permisos correspondientes.

De un examen de la *Oposición a Solicitudes de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial* presentada por la parte demandante apelante surge que, dicha parte no pudo controvertir el hecho que: “El Sr. Negrón y High Tower eran dueños de la Torre de Quebrada Grande desde años antes de otorgar el Acuerdo de Empresa Común”.¹⁶ De hecho, lo anterior queda sustentado por la propia evidencia anejada por la parte demandante apelante en la *Oposición a Solicitudes de Sentencia Sumaria*. Dicha parte anejó una *Sentencia* emitida por un Panel hermano el 28 de mayo de 2014 en los casos consolidados números KLCE201400491 y KLCE201400494.¹⁷ Del referido dictamen surge lo siguiente:

High Tower es dueña de una torre de comunicaciones ubicada en un predio de terreno de 3,494 metros cuadrados ubicado en el Barrio Quebrada Grande de Mayagüez. La propiedad donde ubica la torre de High Tower pertenece privativamente al Sr. José Quiñones Aponte.

High Tower y el Sr. Quiñones otorgaron un contrato de opción de arrendamiento el 8 de marzo de 2008, mediante el cual se pactó que High Tower podría arrendar la propiedad por 10 años, con opción a la extensión del arrendamiento. (Énfasis nuestro).

[. . .]

El propósito del arrendamiento era la construcción, instalación y operación de torres, antenas y equipos de telecomunicaciones.

[. . .]

¹⁶ Véase, el hecho material no controvertido núm. 2. Este hecho fue propuesto por la parte codemandada apelada, Sr. Cintrón y su esposa Sr. Schroeder en su *Solicitud de Sentencia Sumaria*. Como dijéramos, dicho escrito no fue anejado por la parte demandante apelante en su escrito ante nos.

¹⁷ Las partes no recurrieron al Tribunal Supremo de Puerto Rico del dictamen emitido por el Panel hermano el 28 de mayo de 2014. (Véase, págs. 79-99 del escrito de apelación de la parte demandante apelante).

En lugar de construir la torre autorizada, **High Tower comenzó a operar dos torres provisionales en los predios de la sociedad de bienes gananciales Quiñones-Curet**. High Tower operaba estas torres sin permiso. (Énfasis nuestro).

Lo anterior revela que no existe controversia en cuanto a que la Torre de Quebrada Grande es propiedad del Sr. Negrón y de High Tower y que la misma se encontraba operando desde el año 2008 cuando estaba localizada en el predio del señor Quiñones Aponte, ello, independientemente de que las torres estuvieran operando sin los permisos correspondientes. Por consiguiente, nos resulta forzoso concluir que el error antes señalado no fue cometido por el foro primario.

En cuanto al **segundo** señalamiento de error, sostiene la parte demandante apelante que, erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar “que la torre de telecomunicaciones de la primera ubicación fue reubicada y/o relocalizada en la segunda ubicación propiedad de Mayagüez Cementery Corp.”. Tampoco le asiste la razón. Veamos.

Conforme surge de los hechos materiales no controvertidos 6 y 7 del dictamen apelado: “[p]ara el año 2014, High Tower y el Sr. Negrón estuvieron envueltos en una controversia con el arrendador del predio de terreno (“site”) donde estaría ubicada la Torre de Quebrada Grande”. “A raíz de ello, alrededor del mes de septiembre de 2016, el Sr. Negrón y High Tower, como cuestión de negocio, decidieron ubicar la torre de Quebrada Grande en un predio adyacente a la del arrendador original”. Estos hechos fueron propuestos como hechos no controvertidos por la parte codemandada apelada, Sr. Negrón Avilés y High Tower, en la *Solicitud de Sentencia Sumaria* y los mismos no fueron controvertidos por la parte demandante apelante.

Específicamente, en cuanto a la relocalización de la Torre, la parte codemandada apelada, señor Cintrón y señora Schroeder,

anejaron a su *Moción Para Suplementar Moción de Sentencia Sumaria*¹⁸ una carta que le fue enviada al Sr. Carlos Negrón Avilés el 15 de mayo de 2017 por parte de la Oficina de Desarrollo Económico y Planificación del Municipio de Mayagüez.¹⁹ La referida misiva era para “verificar y clarificar el estado del procedimiento de la relocalización de la antena a ser ubicada en la carretera 348 Km 2.0, Barrio Quebrada Grande en una propiedad de Mayagüez Cementery, Inc.”. La carta indica también lo siguiente: “El endoso emitido por la Administración Municipal de Mayagüez fue condicionado a la relocalización de la antena ubicada en el Km 2.5 y la antena temporera que todavía al día de hoy no ha sido removida”.

La prueba documental antes mencionada revela que, en efecto, existía una torre (Torre de Quebrada Grande) y que la misma debía ser relocalizada y ubicada en la carretera 348 Km 2.0, Barrio Quebrada Grande en una propiedad de Mayagüez Cementery, Inc.

Además de lo antes indicado, el Sr. Cintrón y su esposa, Sra. Schroeder, también anejaron a la antes referida moción (*Moción Para Suplementar Moción de Sentencia Sumaria*), un documento titulado *Aceptación de Acuerdo*.²⁰ Dicho acuerdo fue suscrito el 28 de agosto de 2017, por el Sr. José Quiñones Aponte, su esposa la señora María M. Curet Carlo y el Sr. Negrón Avilés, en representación de High Tower. Del referido escrito surge que, los señores Quiñones Aponte y Curet Carlo autorizaban al Sr. Negrón Avilés a la remoción del equipo que se encontraba en su propiedad. Esto último demuestra que en la propiedad de los señores Quiñones Aponte y Curet Carlo se encontraba un equipo, el cual sería removido.

¹⁸ Dicha moción fue presentada ante el foro primario el 18 de julio de 2018.

¹⁹ Véase, pág. 144 del escrito de apelación presentado por la parte demandante apelante.

²⁰ Véase, pág. 145 del escrito de apelación.

Surge también de la prueba documental presentada ante el foro apelado una *Declaración Jurada en Apoyo de Moción de Sentencia Sumaria*, la cual fue anejada a la *Moción de Sentencia Sumaria*²¹ incoada por la parte codemandada apelada, Sr. Cintrón y su esposa Sra. Schroeder. De dicha Declaración Jurada surge, entre otras cosas, que los contratos con los proveedores de celular que fueron otorgados en 2008 (ATT) y en 2010 (Claro), se enmendaron en 2017 con el único fin de reportar las nuevas coordenadas de la Torre. Este hecho tampoco fue controvertido por la parte demandante apelante en su escrito en *Oposición a Solicitudes de Sentencia Sumaria*. En vista de lo antes indicado, el foro apelado expresó en la Determinación de Hecho núm. 9. que: como “resultado de la relocalización de la referida torre, los contratos de transmisión con las [compañías] Claro y AT&T Mobility Puerto Rico, Inc., fueron enmendados en cuanto a ello”.

Por tanto, a virtud de lo antes indicado, reiteramos que la prueba documental presentada ante el Tribunal de Primera Instancia demostró que no existe controversia de hecho en cuanto a que el Sr. Negrón Avilés y High Tower son dueños de la Torre aquí en controversia mucho antes de suscribir el “Acuerdo” y que solo hay una torre de telecomunicaciones en el Barrio Quebrada Grande en Mayagüez. Demostró, además, la prueba documental que la referida Torre estaba originalmente propuesta en la propiedad del Sr. Quiñones Aponte en Quebrada Grande. No obstante, las operaciones tuvieron que ser reubicadas por controversias surgidas con el dueño del terreno donde ubicaban inicialmente. En consecuencia, colegimos que el error antes señalado no fue cometido por el Tribunal de Primera Instancia.

²¹ Esta moción no fue incluida por la parte demandante apelante en su escrito de apelación. No obstante, la parte codemandada apelada, Sr. Negrón Avilés y High Tower Investment Corp., incluyeron la misma en su *Alegato en Oposición a Recurso de Apelación*. (Véase, págs. 16-17 del *Alegato en Oposición a Recurso de Apelación*).

En su **tercer** señalamiento de error, la parte demandante apelante arguye que, erró el Tribunal de Primera Instancia “al determinar que la parte demandante no era acreedora del derecho preferente de participación sobre la torre de telecomunicaciones ubicada en el nuevo “site” propiedad de Mayagüez Cementery Corp.”.

De entrada, resulta menester destacar que no hay controversia en cuanto a que, el 31 de enero de 2012, el señor Hatton Rentas, el señor Negrón Avilés y High Tower, suscribieron un “Acuerdo”, en el cual, las partes pactaron “establecer una empresa común para culminar la construcción e instalación de una torre de telecomunicaciones en el Barrio Jagüeyes del Municipio de Aguas Buenas”.²² Surge también del referido “Acuerdo” que el mismo contiene una **clara cláusula de exclusión**, la cual disponía lo siguiente:

Este derecho de participación preferente [. . .] no será extensivo ni incluye las otras torres que poseen al presente la CORPORACIÓN y el SR. NEGRÓN y que se encuentran ya construidas, según se detallan a continuación:

Operando:	En Construcción:
Torre Juan Asencio	Bo Jag[ü]eyes
Torre Quebrada Grande	Piedra Azul, Yabucoa
Torre Barrio Mulas	Barranquitas
Torre Cataño	Morovis Sur
Torre Barrio Espino	Barrio Rabanal, Cidra

Como se puede apreciar, del referido “Acuerdo” surge que en el mismo se especificó que existía una Torre en Quebrada Grande operando para la fecha en que se suscribió el contrato, la cual estaba excluida del derecho de participación. Nótese, que en el referido “Acuerdo” no se hace referencia a la ubicación y/o permisos relacionados a la Torre en Quebrada Grande.

Ahora bien, conforme surge de la Determinación de Hecho número 3: “La torre de telecomunicaciones excluida, objeto del

²² Véase, págs. 69-76 del apéndice del escrito de apelación.

presente caso, estaba ubicada en un predio de terreno de 3,494 metros cuadrados del barrio Quebrada Grande de Mayagüez que fue arrendado por High Tower al Sr. José Quiñones mediante contrato de opción de arrendamiento de **8 de marzo de 2008**.²³ No obstante, la misma tuvo que ser reubicada en un predio adyacente a la del arrendador original.

Por lo que, como bien concluye que foro apelado, “[i]ndependientemente de la terminología técnica, se llame relocalización o se llame de otra forma, la intención de las partes fue excluir una antena que estaban operando en el Sector Quebrada Grande”. Ante el lenguaje claro del contrato suscrito no le podemos dar otra interpretación que no sea la de excluir la Torre aquí en controversia. Por tanto, nos resulta forzoso concluir que la parte demandante apelante no es acreedora del derecho de participación preferente que reclama sobre la Torre que ubica en el Sector Quebrada Grande, en terrenos propiedad de Mayagüez Cementery, Corp.

Además de lo antes indicado, tomando en consideración la cláusula del contrato, que establecía claramente una vigencia de cuatro (4) años, llegaríamos a la conclusión, de que en el “Acuerdo” no se incluyó a la Torre Quebrada Grande. Nos explicamos.

Como dijéramos, el 31 de enero de 2012, el señor Hatton Rentas, el señor Negrón Avilés y High Tower suscribieron un “Acuerdo”, el cual dispuso, entre otras cosas, que “[e]ste derecho de participación preferente durará un plazo de cuatro (4) años a partir de la firma de este acuerdo”. Por lo cual, el “Acuerdo” estuvo vigente hasta el 31 de enero de 2016. Ahora bien, las decisiones de negocios que tomaron el Sr. Negrón Avilés y High Tower, con relación a la Torre de Quebrada Grande, fueron tomadas durante el mes de

²³ Véase, Determinación de Hecho que no está en controversia núm. 3.

septiembre de 2016,²⁴ esto es, fuera de los cuatro (4) años de vigencia del contrato. Por consiguiente, concluimos que la parte demandante apelante no tenía derecho alguno sobre la Torre de Quebrada Grande. Consecuentemente, el error antes señalado no fue cometido por el foro apelado.

En su **cuarto** señalamiento de error, la parte demandante apelante arguye que, erró el Tribunal de Primera Instancia “al no aplicar la figura de dolo contractual a las representaciones realizadas por el Sr. Negrón en el acuerdo respecto a la torre de telecomunicaciones de Quebrada Grande”. En cuanto a este señalamiento de error, la parte demandante apelante sostuvo que:²⁵

De la prueba documental presentada por la parte demandante antes señalada surge: (1) que a la alegada torre de telecomunicaciones de 190 pies de altura que le fuera aprobado a High Tower en la primera ubicación desde el 2010 “nunca se construyó”; (2) que la alegada facilidad temporera de telecomunicaciones que operaba en dicha ubicación era ilegal por no haberse obtenido los “correspondientes permisos”, (3) que el nuevo “site” (propiedad de Mayag[ü]ez Cementery) no existía al momento de suscribirse el Acuerdo de Empresa Común el 31 de enero de 2012. Por lo tanto, las representaciones realizadas por el Sr. Negrón respecto a que la [T]orre de Quebrada Grande se encontraba “construida y operando” a la fecha del Acuerdo constituyen de dolo contractual en la modalidad de falsa representación. Así las cosas, procedía declarar CON LUGAR la solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte demandante bajo la doctrina de dolo contractual.

Adelantamos que no le asiste la razón a la parte demandante apelante. Veamos.

Conforme surge del lenguaje claro del “Acuerdo”, el propósito del mismo fue que las partes “se conceden mutuamente un derecho de participación de cincuenta por ciento (50%), en toda **actividad futura** relacionada a torres de telecomunicaciones”. (Énfasis nuestro). No obstante, el “Acuerdo” establecía que el mismo excluía

²⁴ Véase, Determinación de Hecho que no está en controversia núm. 7.

²⁵ Véase, pág. 28 del escrito de apelación de la parte demandante apelante.

otras torres que en ese momento poseían High Tower y el Sr. Negrón, entre las cuales, se especifica expresamente la Torre de Quebrada Grande. Quedó previamente establecido que “[e]l Sr. Negrón y High Tower eran dueños de la Torre de Quebrada Grande desde años antes de otorgar el Acuerdo de Empresa Común”²⁶ y que, la Torre aquí en controversia estuvo operando desde el año 2008, aun cuando fuera con torres temporeras. Así pues, como dijéramos, el “Acuerdo” de empresa común no era aplicable en cuanto a la Torre de Quebrada Grande.

Por consiguiente, es lógico pensar que al estar excluida la referida Torre del “Acuerdo”, las decisiones de negocios que se tomaran en cuanto a la misma, en nada le afectaban a la parte demandante apelante. Por lo tanto, si la Torre aquí en controversia tenía o no permisos para operar, es responsabilidad **exclusivamente** del Sr. Negrón Avilés y de High Tower. Por lo que, no se puede hablar de “maquinaciones insidiosas” por parte del Sr. Negrón Avilés y High Tower, pues no se estaba haciendo ninguna representación en cuanto al “site”, ello, en vista de que la Torre de Quebrada Grande estaba excluida del “Acuerdo”.

Como sabemos, el error, la violencia, la intimidación y el dolo son los factores que vician el consentimiento. Art. 1217 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3404. De probarse que uno de estos elementos concurrió en la contratación, “la parte afectada cuenta con una acción para solicitar la nulidad [anulabilidad] del contrato, la cual puede ser ejercitada dentro de un periodo de cuatro años, contados a partir de la consumación del contrato o desde que ha cesado la violencia o intimidación contra dicha parte”. *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 D.P.R. 216, 229 (2007). Su efecto es que “las partes están generalmente obligadas a restituirse las prestaciones objeto

²⁶ Véase, Determinación de hecho que no está en controversia núm. 4.

del contrato". *Id.* Véase, además, Art. 1255 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3514. *S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American*, 182 D.P.R. 48, 62-63 (2011).

El dolo, como vicio del consentimiento, consiste en la utilización de "palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, [para inducir al] otro a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho". Art.1221 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3408. Se trata de "todo un complejo de malas artes, contrario a las leyes de la honestidad e idóneo para sorprender la buena fe ajena, generalmente en propio beneficio". L. Díez-Picazo, *Fundamentos del Derecho Civil Patrimonial*, 6ta ed., Navarra, Ed. Thompson/Aranzadi, 2007, Vol. I, pág. 120. *S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American*, supra, pág. 63.

Por lo tanto, a tenor de lo antes expuesto, colegimos que no erró el foro apelado al no aplicar la figura del dolo.

En cuanto al **quinto** señalamiento de error, la parte demandante apelante adujo que, erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que no existe causa de acción contra SBA.

Para poder resolver el precitado señalamiento de error debemos hacer referencia a las alegaciones de la *Demanda Enmendada* relacionadas a la parte codemandada apelada, SBA. Veamos.

20. Por información y creencia, el SR. NEGRÓN, el LCDO. CINTRÓN, y HIGH TOWER, intencional y maliciosamente transaron la venta de la Torre de Mayagüez, objeto de la presente causa de acción, con la empresa SBA, por una suma de dinero indeterminada.

En primer lugar, la referida alegación es especulativa. Segundo, al leer la citada alegación nos percatamos de que la parte demandante apelante no hace alegación alguna en contra de SBA sobre intención y malicia. Dicha alegación fue dirigida, específicamente, en contra del "SR. NEGRÓN, el LCDO. CINTRÓN, y HIGH TOWER".

En cuanto a la alegación número 21 de la *Demanda Enmendada*, sostuvo la parte demandante apelante, lo siguiente:

21. SBA tenía conocimiento o debió tenerlo sobre la reclamación del caso de autos.

Como bien señaló el foro apelado, dicha alegación no está sustentada por hecho alguno en la *Demanda Enmendada*. Además, la referida alegación, a nuestro juicio, refleja que la parte demandante apelante carece de conocimiento personal sobre la veracidad de lo que indica.

Por su parte, la alegación número 22 de la *Demanda Enmendada* dispone como sigue:

22. Dicha transacción fue realizada intencional y maliciosamente por los co-demandados SR. NEGRÓN, LCDO. CINTRÓN y HIGH TOWER con el único propósito de evadir su responsabilidad para con el demandante.

Nuevamente vemos que las alegaciones relacionadas a la intención y malicia van dirigidas a los codemandados apelados “SR. NEGRÓN, LCDO. CINTRÓN y HIGH TOWER”. La parte demandante apelante no hace alegación alguna en contra de SBA sobre intención ni malicia.

Finalmente, en cuanto a la alegación número 23 de la *Demanda Enmendada*, la parte demandante apelante expuso lo siguiente:

23. Por información y creencia el LCDO. CINTRÓN negoció personalmente y le indicó a los oficiales de SBA que él era “socio” del SR. NEGRÓN. De esta aseveración ser correcta constituye un acto de interferencia torticera contractual y así se reclama mediante la presente causa de acción.

La referida alegación constituye también una especulación. Además, las alegaciones sobre interferencia torticera tampoco van dirigidas en contra de SBA.

En fin, reiteramos que, al examinar las alegaciones de la *Demanda Enmendada* relacionadas a SBA, concluimos que las mismas no configuran una causa de acción en su contra, tal y como

resolvió el foro *a quo*. Consecuentemente, no erró el foro apelado al declarar Ha Lugar la *Moción de Desestimación* presentada por SBA.

Por último, en su **sexto** señalamiento de error, plantea la parte demandante apelante que erró “el Tribunal de Primera Instancia al confirmar la determinación de temeridad y la imposición de honorarios de abogado contra Ricardo Hatton”.

Conforme surge del tracto procesal antes reseñado, el foro apelado condenó a la parte demandante apelante a satisfacer honorarios de abogado por temeridad en la cantidad de \$2,000.00 a cada una de las siguientes partes demandadas (Carlos R. Negrón Avilés y su esposa Brenda Medina Nieves, High Tower Investment Corp., Lcdo. José Cintrón y su esposa Gretchen Shroeder y SBA Puerto Rico, LLC.), para un total de \$8,000.00 dólares. Empero, al leer detenidamente el dictamen apelado nos percatamos de que el Tribunal de Primera Instancia no fundamentó su determinación en cuanto a la imposición de honorarios de abogado.

Ahora bien, luego de examinar el expediente ante nos resolvemos que el Tribunal de Primera Instancia no erró al determinar que la parte demandante apelante fue temeraria. No obstante, consideramos excesiva la cantidad impuesta en honorarios de abogado. Maxime, cuando el caso fue resuelto en una etapa temprana de los procedimientos por la vía sumaria. Por consiguiente, procede modificar la cuantía impuesta e imponemos la cantidad de \$4,000.00 dólares por concepto de honorarios de abogado por temeridad, esto es, \$1,000.00 dólares a cada una de las partes demandadas apeladas.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se modifica la *Sentencia Parcial* apelada a los únicos fines de reducir a \$4,000.00 dólares los honorarios de abogado (\$1,000.00 dólares a cada una de las partes demandadas) y así modificada, se confirma.

Notifíquese.

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

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