

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

POLICLINICA DR.
SALVADOR RIBOT RUIZ,
INC.

Apelado

v.

GUILLERMO J. ROMÁN
ESTEVA, ALEXANDRA M.
MARTÍN RIBOT

Apelante

KLCE201801197

Certiorari

Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Carolina

Caso Núm.
F PE2017-0418

Sobre:
Desahucio, Cobro de
Dinero

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Colom García, la Jueza Domínguez Irizarry y la Jueza Soroeta Kodesh

Colom Garcia, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de noviembre de 2018.

Guillermo J. Román Esteva [en adelante "Román Esteva"], nos solicita que revisemos y revoquemos la Resolución emitida el 25 de julio de 2018 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina en el Civil número FPE 2017-0418. Mediante dicha resolución el foro de instancia denegó la solicitud de desestimación basada en que Román Esteva firmó el contrato en controversia no solo como representante de Román Martin LLC, sino en su capacidad personal.

Por los fundamentos que exponemos, expedimos el recurso de *certiorari* y revocamos la resolución aquí cuestionada.

TRASFONDO PROCESAL Y FACTICO

El 21 de noviembre de 2017 la Policlínica Dr. Salvador Ribot Ruiz, Inc. presentó demanda en cobro de dinero y desahucio contra Guillermo J. Román Esteva y Alexandra M. Marín Ribot. En síntesis, alegó que los demandados poseían un local dedicado a

Farmacia en el Edificio Policlínica Dr. Ribot en virtud de un contrato de arrendamiento. Según se alega en la demanda. Le adeudaban solidariamente la cantidad de \$17, 500 por concepto de cánones de arrendamiento vencidos y no pagados, por lo que, solicitaron el desalojo del local, más el pago de lo adeudado.

El 19 de enero de 2018 Román Esteva solicitó la desestimación, alegó que el contrato de arrendamiento fue otorgado por Román Martin LLC, una compañía de responsabilidad limitada debidamente autorizado a hacer negocios en Puerto Rico y no por él en su capacidad personal.

Acompañó copia del contrato de arrendamiento. Siendo así, argumentó que la demanda carecía de alegaciones en su contra que justificaran la concesión de un remedio, por lo que como cuestión de derecho procedía desestimar.

El 22 de febrero de 2018 la parte demandante replicó. Alegó que, de conformidad a la cláusula número 26 del contrato, los demandados se obligaron en su capacidad personal, junto con la compañía de responsabilidad limitada.

El 12 de marzo de 2018, el TPI denegó la desestimación, expresando lo siguiente:

No ha lugar a moción de desestimación presentada por la parte codemandada Guillermo J. Román Esteve el 19 de enero de 2018. De una simple lectura del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en la cláusula veintiséis (26) se dispone lo siguiente:

“Este contrato de Arrendamiento obligará a las partes en la presente sus beneficiarios permitidos, sucesores, ejecutivos y administradores”

Por lo que se deduce sin lugar a duda que los codemandados suscribieron un contrato de arrendamiento con la parte demandante mediante el cual no solo se obligó Román Martin, LLC a responder las deudas y obligaron, sino también, se obligaron las partes demandadas a responder ante la parte

demandante en su carácter personal conforme a los establecido en la cláusula 26 del contrato.

Se ordena la continuación de los procedimientos.

En desacuerdo, Román Esteva solicitó reconsideración, la cual el Tribunal denegó el 25 de julio de 2018.

Inconforme aun, acude ante nosotros arguyendo que el TPI incidió al:

CONCLUIR QUE EL CODEMANDADO GUILLERMO ROMÁN ESTEVA SUSCRIBIÓ UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO MEDIANTE EL CUAL NO TAN SOLO OBLIGÓ A LA COMPAÑÍA DE LA CUAL ES MIEMBRO SINO TAMBIÉN A ÉL EN SU CARÁCTER PERSONAL

La Policlínica Dr. Salvador Ribot presentó su alegato, por lo que procedemos a evaluar.

EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS

El auto de certiorari constituye un vehículo procesal discrecional que permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. IG Builders et al. v. BBVAPR, 185 DPR 307 (2012); Pueblo v. Díaz de León, 176 DPR 913, 917 (2009); García v. Padró, 165 DPR 324, 334 (2005). En nuestro ordenamiento jurídico impera la norma de que un tribunal apelativo sólo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del tribunal sentenciador cuando este último haya incurrido en arbitrariedad o en un craso abuso de discreción. García v. Asociación, 165 DPR 311 (2005); Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News, 151 DPR 649, 664 (2000) Lluch v. España Service Sta., 117 DPR 729 (1986); Valencia Ex Parte, 116 DPR 909 (1986). El adecuado ejercicio de la discreción está "inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad". García v. Asociación, *supra*.

Las corporaciones existen en virtud de una ficción jurídica instaurada a través de la Ley General de Corporaciones, la cual

les faculta a "la realización o promoción de cualquier negocio o propósito lícito [...]". Art. 1.01(b) de la Ley General de Corporaciones, 14 LPR sec. 3501(b); Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. Firstbank, 193 DPR 38 (2015). A esta entidad, la Ley le confiere poderes y facultades. El propósito de atribuirle estos poderes es establecer un mecanismo eficiente que le permita ejecutar y realizar transacciones comerciales y jurídicas. C.E. Díaz Olivo, *Corporaciones: Tratado sobre Derecho Corporativo*, Colombia, [s.Ed], 2016, pág. 1.

Por su propia naturaleza artificial e intangible, las corporaciones necesariamente actúan a través de sus empleados y agentes. Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. Firstbank, *supra*; Gasolinas PR v. Registrador, 155 DPR 652, 665-666 (2001). Así, la corporación necesita valerse de ciertos órganos, instrumentos o agentes para el despliegue de sus actividades internas y externas. Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. Firstbank, *supra*.

Ahora bien, su existencia como ente jurídico es independiente de sus accionistas, directores y oficiales. Rivera Sanfeliz v. Jta. Dir. Firstbank, *supra*; Peguero y otros v. Hernández Pellot, 139 DPR 487, 502 (1995); D.ACo. v. Alturas Fl. Dev. Corp. y otro, 132 DPR 905, 924 (1993). Por eso, una de las características principales de la corporación es que cuenta con una personalidad jurídica distinta y separada a la de sus dueños. Miramar Marine v. Citi Walk et al., 198 DPR 684 (2017); Multinational Ins. v. Benítez y otros, 193 DPR 67, 76 (2015); Santiago et al. v. Rodríguez et al, 181 DPR 204, 214 (2011). Si no fuese así, "se destruiría el principio de responsabilidad limitada que es consustancial con la ficción corporativa". Fleming v. Toa Alta Develop. Corp., 96 DPR 240, 244 (1968). De esta forma, se entiende que "el deudor y único responsable de las deudas de la

corporación, lo es la persona jurídica de la corporación y no el propietario o accionista en su carácter personal." C.E. Díaz Olivo, *op cit*, pág. 119.

De otro lado, no se sostendrá la ficción jurídica de una corporación si ello equivale a promover una injusticia, evadir una obligación estatutaria, derrotar la política pública, justificar la inequidad, proteger el fraude o defender el crimen. Srio. D.A.C.O. v. Comunidad San José, Inc., 130 DPR 782, 798 (1992); Cruz v. Ramírez, 75 DPR 947, 954 (1954). Los tribunales descartarán la personalidad jurídica de una corporación y sujetarán el patrimonio de los accionistas para responder por las deudas y obligaciones de la corporación en aquellos casos en los cuales la corporación es meramente un "alter ego" o conducto económico pasivo de sus únicos accionistas, recibiendo éstos exclusiva y personalmente los beneficios producidos por la gestión corporativa... y si ello es necesario para evitar un fraude o la realización de un propósito ilegal o para evitar una clara inequidad o mal. DACO v. Alturas de Fl. Dev. Corp. y otro, supra; Cruz v. Ramírez, supra. Ello dependerá de los hechos y las circunstancias específicas del caso particular a la luz de la prueba presentada. DACO v. Alturas de Fl. Dev. Corp. y otro, supra, 925. **El peso de la prueba descansa en la parte que propone la imposición de responsabilidad individual a los accionistas** y corresponde al tribunal de primera instancia determinar, luego de apreciar la prueba, si procede el levantamiento del velo corporativo. DACO v. Alturas de Fl. Dev. Corp. y otro, supra, 926. El mero hecho que una persona sea el único accionista de una corporación no autoriza la imposición de responsabilidad individual. DACO v. Alturas de Fl. Dev. Corp. y otro, supra, 927.

En cuanto a los contratos, las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral y el orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3372; Torres, Torres v. Torres et al., 179 DPR 481 (2010). Cuando los términos de un contrato, sus condiciones y exclusiones, son claros y específicos y no dan margen a ambigüedades o diferentes interpretaciones, así deben aplicarse. Ahora bien, si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas. Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3471. Si el convenio incluye cláusulas dudosas, se efectuará una interpretación sistemática del contrato. En este sentido, **las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas con las otras, atribuyéndole a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.** Art. 1237 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3475.

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. Dicho en otras palabras, no se puede buscar oscuridad ni tergiversar la interpretación de los contratos para llegar a resultados absurdos o injustos. S.L.G. Irizarry v. S.L.G.García, 155 DPR 713 (2001); Citibank v. Dependable Ins. Co.,Inc., 121 DPR 503 (1988).

En cuanto a la solidaridad contractual, esta no se presume. Fraguada Bonilla v. Auxilio Mutuo, 186 DPR 365 (2012). El Art. 1090 del Código Civil, 31 LPRC. sec. 3101, establece que la concurrencia de dos o más deudores en una sola obligación no implica que cada uno de éstos deba prestar íntegramente las

cosas objeto de la misma. Este artículo establece la mancomunidad como la regla y la solidaridad como la excepción, surgiendo esta última sólo cuando la obligación expresamente lo determine. Fraguada Bonilla v. Auxilio Mutuo, supra.

Con referencia a estas disposiciones legales, el Tribunal Supremo ha expresado que, en el contexto de las obligaciones contractuales, la solidaridad es una excepción. General Accd. Ins. Co. P.R. v. Ramos, 148 DPR 523 (1999). Para que una obligación sea solidaria, ello tiene que emanar de manera "clara y evidente del contrato". *Id.*, pág. 537.

A la luz de la antes mencionada normativa, procedemos a evaluar el recurso ante nuestra consideración.

Román Esteva argumenta que las dos corporaciones, la Policlínica y Román Martín LLC fueron los otorgantes del contrato de arrendamiento. Por ser organismos artificiales, sus agentes u oficiales, realizando los actos propios de agentes u oficiales, suscribieron el contrato y así esta consignado en el documento. Es decir, las corporaciones actuaron por conducto de sus agentes al firmar el contrato.

Expresó que erróneamente el TPI interpretó la cláusula 26, pues entienden que en ella se consigna la continuidad del acuerdo y la obligación arrendataria para incluir nuevos oficiales, directivos o incluso otra corporación que adquiera los activos de las corporaciones contratantes. No la responsabilidad personal.

Por su parte, la Policlínica Dr. Salvador Ribot Inc. en su alegato en oposición expone que, si bien es cierto que la corporación es una entidad con personalidad jurídica distinta e independiente a la de sus accionistas, agentes o funcionarios, de ordinario estos no dirigen ni administran la misma. Que ese no

es el caso de Román Esteva quien dirige y administra la entidad corporativa.

Entienden que el contrato es claro, específico y no da margen a interpretación, pues la cláusula 26 dispone: "Este contrato de arrendamiento obligará a las partes en la presente, sus beneficiarios permitidos, sucesores, ejecutores y administradores." Interpretan esa cláusula como que no hubo intención de las partes de hacer distinción entre la entidad y sus funcionarios, por lo que se obligaron en su capacidad personal y como oficiales de Román Martin LLC.

Procedemos a evaluar. De los hechos que informa esta causa, surge que la Policlínica presentó una demanda de desahucio y cobro de dinero contra Román Esteva, en su carácter personal como deudor solidario de Román Martín LLC. El TPI determinó que, por la cláusula 26 del Contrato, Román Esteva se obligó en su carácter personal.

Esta interpretación no se sustenta ni a lo consignado en el contrato evaluado en su totalidad, ni nuestro estado de derecho referente a las corporaciones y las obligaciones contractuales, lo sostienen. Por ello, expedimos el auto de *certiorari* y revocamos.

Las corporaciones realizan actos en su nombre corporativo, por conducto de sus agentes. Véase Rivera Sanfeliz v. Firstbank, *supra*. Cónsono a este principio, la Policlínica y Román Marin LLC, otorgaron un contrato de arrendamiento. La arrendadora Policlínica Dr. Salvador Ribot Ruiz, Inc. compareció representada por su presidente, Dr. Salvador Ribot. De la otra parte, como arrendataria, compareció Román Martín LLC, como compañía de responsabilidad limitada, representada en ese acto por su presidente Guillermo J. Román Esteva y por su vicepresidenta Alexandra M. Martín Ribot.

En cuanto al pago, la cláusula 3 del contrato dispone claramente:

3. RENTA BÁSICA. Durante el término de este contrato, la Arrendataria pagará por adelantado a la Arrendadora por el local arrendado la renta según se describe en el Anejo "A" que se incluye y se hace formar parte de este contrato.

Al analizar cuidadosamente el contrato de arrendamiento, en primer lugar, vemos que única y exclusivamente comparecen las dos corporaciones. En segundo lugar, los términos, condiciones y cláusulas analizadas individualmente, y en conjunto sostienen, y refuerzan lo expresado en la comparecencia. Los deberes contratados son una forma de alcanzar el objetivo de la corporación

Una evaluación integral del contrato demuestra que la parte arrendataria contratante fue Román Martín LLC y el Sr. Román Esteva fue el oficial por el cual la corporación se valió para poder desplegar la actividad jurídica contractual externa. Como oficial tenía la autoridad de manifestar y cumplir la voluntad de la empresa. Con ese único propósito compareció. Todas las cláusulas hacen referencia a la arrendataria, delimitan responsabilidades, establecen obligaciones y le reconocen derechos solamente a Román Martín LLC.

Al interpretar y darle sentido a las cláusulas del contrato, unas con otras, con un sentido que resulte cónsono y conforme a la relación contractual, no absurdo o injusto, se instruye responsabilidad exclusiva a Román Martín LLC, y por consiguiente, Guillermo J. Román Esteva como oficial de ella, pero no en su carácter personal. Como oficial es responsable de operar y manejar los asuntos administrativos diarios de la empresa. Su participación en el contrato fue exclusivamente el despliegue oficial al desarrollar la actividad contractual necesaria para

alcanzar el objetivo corporativo, que era el arrendamiento del local.

En este punto, expresó Román Esteva que el TPI interpretó erróneamente la cláusula 26, pues en ella se consigna la continuidad del acuerdo y la obligación arrendataria para incluir nuevos oficiales, directivos o incluso otra corporación que adquiriera los activos de las corporaciones contratantes. No la responsabilidad personal.

El análisis interpretativo de la parte demandada respecto a la cláusula 26 es correcto, lo contrario conllevaría a un resultado absurdo, el cual no podemos avalar.

Además, la cláusula 26 en la que se ampara el TPI para imputar responsabilidad personal a Román Esteva, no expresa la responsabilidad solidaria de Román Esteva para con la arrendadora, como lo requiere nuestro estado de Derecho. Tampoco puede estimarse que tal solidaridad se desprendía claramente del contrato, pues, como indicáramos, las cláusulas examinadas en su totalidad de forma integrada, disponen que los acuerdos y obligaciones son entre las dos corporaciones, arrendadora y arrendataria.

De la cláusula 26 tampoco surge que Román Esteva se comprometió en su carácter personal de manera que sus obligaciones vayan más allá, a la de su comparecencia como representante de la corporación. Esto es, de la aludida cláusula, no surge que Román Esteva esté obligado en su carácter personal por el alegado incumplimiento contractual, por lo cual no puede ser llamado a responder por las infracciones aducidas en la demanda. A su vez, la mera alegación de que Román Esteva es el único administrador de la corporación, no es suficiente para rebasar el principio de responsabilidad limitada que es

consustancial con la ficción corporativa. Fleming v. Toa Alta Develop. Corp., supra.

Concluimos que, las únicas partes contratantes en este caso fueron la Policlínica y Román Martín LLC. De acuerdo con la cláusula 3 del Contrato, quien se obligó al pago de la renta fue, Román Martín LLC. La arrendataria es un ente jurídico que cuenta con una personalidad jurídica distinta, separada e independiente a la de sus dueños, accionistas, directores y oficiales. En este caso las violaciones contractuales reseñadas surgen precisamente como resultado de la alegada falta de pago del arrendamiento a la cual se ató exclusivamente la arrendataria. Por tanto, Román Martín LLC es único responsable de las deudas de la corporación. Véase C.E. Díaz Olivo, *op cit*, pág. 119. Como tal, Román Martín LLC, es quien, en su día, debe responder por cualquier violación a la obligación de pago contraída.

Así que, un análisis integrado de las cláusulas que comprenden el contrato, junto al derecho aplicable, nos obliga a descartar la interpretación que hizo el foro primario apelado.

DICTAMEN

Por los fundamentos expresados, se revoca la resolución recurrida. En su consecuencia se desestima la acción contra Guillermo José Román Esteva en su capacidad personal.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal.

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