

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL VI

RAFAEL PÉREZ DIEZ

Apelado

v.

PEDRO FELICIANO  
BENÍTEZ; PUERTO  
RICO AGGREGATES,  
CORP., INC.; SBA  
NETWORK SERVICES,  
INC.; SBA PUERTO  
RICO, INC.; AT&T  
WIRELESS PCS, INC.;  
COMPAÑÍA DE  
SEGUROS X, Y, Z

Apelantes

KLAN201801178

*Apelación*  
Procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Humacao

Civil Núm.:  
HSCI-2014-00531  
(208)

Sobre:  
INCUMPLIMIENTO  
DE CONTRATO DE  
CESIÓN DE RENTA

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, la Jueza Romero García y el Juez Torres Ramírez

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de agosto de 2019.

El 26 de octubre de 2008, Puerto Rico Aggregates, Corp., Inc. ("PRAC", "la parte apelante" o "la demandada-apelante"), presentó una *Apelación* y nos solicitó que revoquemos una *Sentencia*<sup>1</sup> emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao ("TPI"), el 11 de junio de 2008, notificada el día 14 del mismo mes y año. Mediante esta, el foro apelado declaró Ha Lugar una *Demanda*<sup>2</sup> sobre incumplimiento de contrato instada por el señor Rafael Pérez Diez ("señor Pérez Diez", "la parte apelada" o "el demandante-apelado") y No Ha Lugar a la *Contestación a Demanda Enmendada, Defensas Afirmativas y Reconvención*<sup>3</sup> presentada por la parte apelante.

<sup>1</sup> Anejo I del Apéndice de la Apelación, págs. 1-14.

<sup>2</sup> Anejo IX del Apéndice de la Apelación, págs. 50-58.

<sup>3</sup> Anejo X del Apéndice de la Apelación, págs. 59-66.

Oportunamente, el 29 de junio de 2018, la parte apelante presentó una *Solicitud de Determinaciones de Hechos Adicionales* e interrumpió el término para apelar. El 26 de julio de 2018, el TPI declaró No Ha Lugar la solicitud antes mencionada, sin embargo, emitió una notificación defectuosa en la cual omitió notificar a la representación legal de la parte promovente, PRAC. Ante tal situación, el 17 de septiembre de 2018, PRAC sometió una *Moción Solicitando Notificación de Determinación*<sup>4</sup>, por lo que, el 26 de septiembre de 2018, el TPI emitió una *Notificación Enmendada*<sup>5</sup> a los únicos fines de que se le notificara su determinación a la parte erróneamente omitida.

Cabe señalar que, simultáneamente con el recurso de apelación, la parte apelante presentó un escrito intitulado *Moción sobre Transcripción de Evidencia* mediante el cual nos solicitó que concediéramos un término para la presentación de la transcripción de la prueba oral. Así las cosas, el 30 de octubre de 2018, emitimos una *Resolución* concediendo el término solicitado. El 20 de diciembre de 2018, recibimos la transcripción de la prueba oral y le concedimos un término a la parte apelada para expresar su anuencia. Ante la incomparecencia de la parte apelada, mediante *Resolución* del 11 de marzo de 2019, aprobamos la transcripción de la prueba oral y concedimos un término para que la parte apelante presentara su alegato suplementario y la parte apelada su alegato en oposición. En cumplimiento con lo anterior, la parte apelante presentó su alegato suplementario, el 2 de abril de 2019, y la parte apelada su alegato en oposición, el 11 de abril de 2019.

---

<sup>4</sup> Anejo IV del Apéndice de la Apelación, págs. 19-22.

<sup>5</sup> Anejo V del Apéndice de la Apelación, pág. 23

**I**

El 5 de marzo de 2014, el señor Rafael Pérez Diez incoó una demanda sobre incumplimiento de contrato de cesión de renta contra Puerto Rico Aggregates Corp., Inc. (PRAC), y su dueño [o presidente], el señor Pedro Feliciano Benítez.<sup>6</sup> El demandante-apelado alegó que allá para el 27 de noviembre de 1996, suscribió un contrato de cesión de renta ("Assignment of Rents")<sup>7</sup> con la demandada-apelante, PRAC, representada en dicho negocio jurídico por su dueño, el señor Feliciano Benítez. Sostuvo que, mediante el referido contrato, PRAC se comprometió a pagarle el 33% de las rentas mensuales que devengaría provenientes del arrendamiento de un terreno, propiedad de ésta, a AT&T Wireless PCS, Inc., ("AT&T") para la instalación de unos equipos de transmisión y recepción de señales de comunicación. A su vez, el contrato de cesión establecía una fecha de vigencia equivalente a la duración del contrato de arrendamiento ("Site Lease Agreement")<sup>8</sup>.

Además, en la demanda se expresó que, el 3 de diciembre de 2002, el demandante-apelado, como representante de la demandada-apelante, y la compañía SBA Properties, suscribieron un "Amendment to Site Lease Agreement", en el cual esta última sustituyó a la arrendataria original.<sup>9</sup> Cabe señalar que, desde que se suscribió el contrato de arrendamiento original, el 22 de

---

<sup>6</sup> Originalmente, se incluyó como demandados a SBA Network Services, Inc. (SBA Properties), AT&T Mobility of Puerto Rico, Inc. (AT&T), al señor Pedro Feliciano Benítez y a Puerto Rico Aggregates Corp., Inc. Posteriormente, el TPI dictó *Sentencia Parcial* ordenando el archivo por desistimiento en cuanto a los primeros tres co-demandados. Véase, Anejo XII, pág. 70 y Anejo XX, pág.151 del Apéndice de la Apelación.

<sup>7</sup> Anejo VII del Apéndice de la Apelación, págs. 44-46.

<sup>8</sup> Anejo VI del Apéndice de la Apelación, págs. 24-43.

<sup>9</sup> Surge del "Amendment to Site Lease Agreement" que AT&T (arrendataria original) cedió sus derechos sobre el contrato de arrendamiento ("Site Lease Agreement") suscrito con PRAC, a TeleCorp Puerto Rico Realty, Inc., quien a su vez lo cedió a SBA TC Acquisitions, Inc, el 29 de junio de 2001. Véase, Anejo VIII del Apéndice de la Apelación, págs. 47-49.

noviembre de 1996, PRAC, consistentemente, remitió el pago correspondiente al 33% de los cánones de arrendamiento al señor Pérez Diez. A su vez, el demandante-apelado manifestó que, el 20 de septiembre de 2012, se realizó una segunda enmienda. Argumentó que, a partir de la mencionada enmienda, la demandada-apelante dejó de remitirle el pago correspondiente al 33% de los cánones de arrendamiento. Fundamentó que, en virtud del referido acuerdo, PRAC recibió un "lump sum" (pago global) ascendente a \$700,000.00, en concepto de pago por adelantado de los cánones de arrendamiento por los próximos (65) años.

El señor Pérez Diez adujo que, luego de suscribirse la última enmienda, PRAC le cursó tres cheques por la cantidad de \$1,031.35 y uno de \$4,125.00, en pago por sus servicios. No obstante, el demandante-apelado, no los cobró y procedió a devolverlos, toda vez que arguyó tener derecho al pago del 33% de la suma global, ascendente a \$700,000.00, que recibió PRAC. En consecuencia, el señor Pérez Diez le solicitó a PRAC el pago de \$231,000.00, en concepto de las rentas dejadas de recibir. Ante la negativa de PRAC de efectuar el pago por la suma requerida, el señor Pérez Diez presentó la demanda de epígrafe. En síntesis, alegó que PRAC había incurrido en incumplimiento de contrato, al negarse a pagarle al demandante-apelado el 33% de la suma recibida producto del contrato de arrendamiento, según lo dispuesto en el contrato de cesión suscrito por ambos.

Oportunamente, el 15 de mayo de 2014, PRAC contestó la demanda y negó toda alegación sobre incumplimiento contractual en su contra. Argumentó que, en la transacción objeto de la demanda, el señor Pérez Diez fungió como corredor de bienes raíces sin tener licencia válida para ello y, por lo tanto, el contrato

de cesión era nulo. En la alternativa, arguyó que el contrato de cesión tenía un término de duración fijo, el cual había transcurrido, extinguiéndose la obligación. Por último, la demandada-apelante planteó que, el 4 de junio de 2013, fecha en la que ya había vencido el término de 5 años antes mencionado, realizó una enmienda al contrato de arrendamiento suscrito con SBA Properties, la cual constituyó una modificación extintiva del contrato de arrendamiento original. Añadió que la referida enmienda era un nuevo contrato mediante el cual se otorgó un término adicional de 65 años contados a partir del 4 de junio de 2013, "a base de un pago descontado a valor presente que totalizó en \$700,000.00 por los siguientes 65 años". De manera que, por estar el contrato de cesión subordinado a la duración del contrato de arrendamiento, la extinción de la obligación original de arrendamiento -mediante una novación extintiva- provocó la extinción de la obligación bajo el contrato de cesión. Además, esbozando los mismos fundamentos, PRAC presentó una reconvencción contra el demandante, el señor Pérez Díez, solicitando que el TPI decretara la nulidad del contrato de cesión y, en consecuencia, ordenara la devolución de la suma de \$201,297.36, que el demandante había recibido en virtud de dicho contrato.

Luego de varios trámites procesales, el 23 de diciembre de 2014, el demandante-apelado presentó una solicitud de sentencia sumaria, mediante la cual solicitó al TPI que declarara ha lugar la demanda y condenara a la demandada-apelante al pago de \$231,000.00 en concepto de la renta que dejó de recibir, más una cuantía no menor de \$13,860.00 en concepto de intereses legales y no menos de \$23,100.00 en concepto de honorarios de

abogado.<sup>10</sup> Por su parte, la demandada-apelante presentó su oposición a la solicitud de sentencia sumaria el 29 de julio de 2015.<sup>11</sup> Adujo que existían controversias materiales sobre varios hechos fundamentales sobre la responsabilidad de PRAC, las cuales requerían la celebración de un juicio en su fondo. Posteriormente, la parte apelada presentó su *Réplica a Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*<sup>12</sup> y la parte apelante una *Dúplica a la Réplica a Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*<sup>13</sup>.

Evaluados los escritos de las partes y luego de celebrar una vista argumentativa, el 8 de febrero de 2017, el TPI notificó una *Resolución* mediante la cual declaró No Ha Lugar la moción de sentencia sumaria y la réplica.<sup>14</sup> Sobre esta, el foro *a quo* expresó en la sentencia apelada que:

En ese entonces, no dispusimos de manera sumaria de la totalidad de la reclamación por entender que existía controversia sobre cuál era la relación entre el demandante Pérez Diez y la codemandada PRAC. Específicamente, entendimos necesario dirimir en un juicio plenario si la relación entre el demandante y la demandada era una de Sociedad o si la relación era una entre el Titular de la Propiedad y un Corredor de Bienes Raíces. Para ello, había que dilucidar, entre otras cosas, en qué carácter el demandante Pérez Diez suscribió el contrato de arrendamiento a nombre de PRAC y la empresa de telecomunicaciones.<sup>15</sup>

Así las cosas, el juicio en su fondo se celebró el 30 de agosto de 2017. Los siguientes documentos fueron estipulados por las partes:

1. (A) Assignment of Rents (3 folios- fecha del 27 de noviembre de 1996)  
(B) Certificate of Corporate Resolution
2. (A) Site Lease Agreement (2 folios- fecha del 22 de noviembre de 1996)

<sup>10</sup> Anejo XIII del Apéndice de la Apelación, págs. 71-83.

<sup>11</sup> Anejo XIV del Apéndice de la Apelación, págs. 84-118.

<sup>12</sup> Presentada el 19 de agosto de 2015. Anejo XV del Apéndice de la Apelación, págs. 119-133.

<sup>13</sup> Presentada el 5 de octubre de 2015. Anejo XVI del Apéndice de la Apelación, págs. 134-138.

<sup>14</sup> Anejo XVIII del Apéndice de la Apelación, págs. 141-145.

<sup>15</sup> Anejo I del Apéndice de la Apelación, Sentencia apelada, pág. 3.

- (B) Resolución Corporativa PRAC
3. Cheques emitidos por Puerto Rico Aggregates y cobrados por Pérez Diez Development Corp. [11 cheques] [...]
  4. (A) Amendment to Site Lease Agreement (3 folios- [fecha] 3 de diciembre de 2002)  
  
(B) Carta dirigida a Linda D. Daniel-Seal del 4 de diciembre de 202 (sic), firmada por Roberto Corretjer Piquer
  5. Certificación Registral (7 folios)- expedida el 1ro de julio de 2015, Finca Número 53019, Inscrita al Folio 133 del Tomo 1468- Carolina
  6. Carta del 20 de septiembre de 2012 dirigida al Sr. Pedro Feliciano Benítez
  7. Carta del 19 de junio de 2013 enviada por parte del Sr. Pérez Diez al Sr. Pedro Feliciano de PARA (sic). (Estipulado en cuanto a que dicho escrito fue enviado y recibido).
  8. Cheques emitidos por Puerto Rico Aggregates y no cobrados por Pérez Diez Development Corp. [...]
  9. Ground Lease Amended Agreement (4 folios- fecha del 20 de septiembre de 2012)
  10. Carta del Lcdo. Harold D. Vicente al Sr. Pedro Feliciano Benítez- fechada del 19 de febrero de 2014. (Estipulado en cuanto a que dicho escrito fue enviado y recibido).<sup>16</sup>

En cuanto a la prueba testifical, por la parte demandante declaró el señor Rafael Pérez Diez y por la parte demandada declaró el señor Pedro Feliciano Benítez.

Culminado el juicio, el TPI declaró Ha Lugar la demanda y No Ha Lugar la reconvenición. En consecuencia, ordenó a PRAC a satisfacer al demandante-apelado la suma de \$231,000.00, en virtud del contrato de cesión de rentas, más los intereses legales a una tasa de 4.25% anual, además de las costas y gastos incurridos por la parte demandante-apelada en la presentación y tramitación del pleito. Asimismo, ordenó a PRAC al pago de una suma en concepto de honorarios de abogados por temeridad, equivalente a \$4,000.00.

---

<sup>16</sup> Íd., págs. 3-4.

Inconforme, PRAC comparece ante nos mediante este recurso de apelación y alega que:

1. Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir como determinación de hecho que la relación establecida entre el demandado-apelante, Puerto Rico Aggregates Corp., Inc., y el demandante-apelado, Sr. Rafael Pérez Diez, fue de socios.
2. Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir como determinación de hecho que el demandado-apelante, Puerto Rico Aggregates Corp., Inc., y el demandante-apelado, Sr. Rafael Pérez Diez, suscribieron el contrato de cesión ("Assignment (sic) of Rents") mediante el cual establecieron que compartirían ganancias.
3. Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que el demandante-apelado, Sr. Rafael Pérez Diez, fungió como administrador del contrato de arrendamiento.
4. Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que la negociación del contrato suscrito el 20 de septiembre de 2012 fue realizada por el demandante-apelado, Sr. Rafael Pérez Diez.
5. Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que del propio contrato de cesión ("Assignment (sic) of Rents"), de los pagos efectuados a lo largo de los años y del contrato de arrendamiento del que el demandante-apelado, Sr. Rafael Pérez Diez, fungió como representante de Puerto Rico Aggregates Corp., Inc. ("PRAC"), se desprende la intención inequívoca del Sr. Pedro Feliciano Benítez, como representante autorizado de PRAC, de constituir una empresa común y llevar a cabo un negocio a largo plazo.
6. Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que el contrato de cesión ("Assignment (sic) of Rents") es válido.
7. Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la parte demandada-apelante fue temeraria.
8. Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar Ha Lugar la demanda y No Ha Lugar la reconvencción.

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, resolvemos.



## II

### A. Doctrina de Deferencia Judicial y la Revisión Apelativa

La Sentencia objeto de la Apelación, como todas las demás, está acompañada de una presunción de corrección y validez. López García v. López García, 200 DPR 50, 59 (2018). Véase, además, Nieves Díaz v. González Massas, 178 DPR 820 (2010); Cfr. Vargas v. González, 149 DPR 859, 866 (1999). Por ello, corresponde a la parte apelante ponernos en posición de apartarnos de la deferencia que otorgamos a los dictámenes del hermano Foro, quien estuvo en mejor posición para aquilatar la prueba testifical. En lo pertinente, la Regla 42.2 de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPR Ap. V, dispone que: “[I]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos”. De manera que, la parte apelante no puede descansar meramente en sus alegaciones. Véase, entre otros, Pereira Suárez v. Junta de Directores, 182 DPR 485 (2011); Asoc. Auténtica Empl. v. Municipio de Bayamón, 111 DPR 527, 531 (1981). Por el contrario, tiene el peso de rebatir la presunción de corrección que gozan las actuaciones de los tribunales de instancia. López García v. López García, *supra*.

Esta norma de deferencia judicial parte de la premisa de que el foro de primera instancia es quien está en mejor posición para evaluar y adjudicar la credibilidad de los testigos. SLG Rivera Carrasquillo v. A.A.A., 177 DPR 345, 356 (2009). El Tribunal de Primera Instancia es quien está en mejor posición de aquilatar la prueba testifical, ya que tuvo la oportunidad de escuchar y ver declarar los testigos. López v. Dr. Cañizares, 163 DPR 119, 136

(2004). En el caso Pueblo v. Toro Martínez, 200 DPR 834, 858

(2018), nuestro Máximo Tribunal expresó que:

[C]omo regla general, un tribunal revisor está vedado de intervenir con la adjudicación de credibilidad de los testigos, ni puede sustituir las determinaciones de hechos que a su amparo haya efectuado el foro primario basado en sus propias apreciaciones. Luego de que el Tribunal de Primera Instancia ha escuchado, ponderado, valorado y determinado si cierto testimonio es creíble, debemos guiarnos por parámetros estrictos al revisar su adjudicación. En estas circunstancias solo procede intervenir y descartar la apreciación que realizó el juzgador sobre la credibilidad de los testigos en circunstancias que actuó movido por pasión, prejuicio, parcialidad o que incurrió en un error manifiesto en su adjudicación.

“...[U]n foro apelativo cuenta solamente con ‘récorde mudos e inexpresivos’”, es por esto que se le debe respeto a la adjudicación de credibilidad realizada por el foro primario. SLG Rivera Carrasquillo v. A.A.A., *supra*, pág. 356. Véase, además, Trinidad v. Chade, 153 DPR 280, 291 (2001); Pérez Cruz v. Hosp. La Concepción, 115 DPR 721, 728 (1984).

Los foros apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba realizada por el Tribunal de Primera Instancia, a menos que se demuestre que medió pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto del foro primario. Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero, 196 DPR 884 (2016); Dávila Nieves v. Meléndez Marín, 187 DPR 750 (2013); Rivera Menéndez v. Action Service, 185 DPR 431, 444 (2012); SLG Rivera Carrasquillo v. A.A.A., ante; Rodríguez v. Urban Brands, 167 DPR 509, 522 (2006). Nuestro Máximo Tribunal expresó, en Rivera Menéndez v. Action Service, *supra*, págs. 444-445:

...que cuando la evidencia directa de un testigo le merece entero crédito al juzgador de hechos, ello es prueba suficiente de cualquier hecho. De esa forma, la intervención con la evaluación de la prueba testifical procedería en casos en los que luego de un análisis integral de esa prueba, nos cause una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia.

En resumen:

[...] las conclusiones de hecho del juez sentenciador serán mantenidas, cuando después de examinada la totalidad de la evidencia, representen el balance más racional, justiciero y jurídico de la misma y no contravengan el orden natural de las cosas ni el orden racional de la inteligencia humana. Cualquiera deducción o inferencia de un hecho probado, que no represente una deducción o una inferencia de tal hecho, sino que represente la aplicación de un principio de ley, de un razonamiento lógico o de una opinión jurídica al hecho probado, o al hecho deducido o inferido del hecho probado, se considerará una conclusión de derecho, abierta al examen y repudiación del tribunal de apelación o de revisión. H. A. Sánchez Martínez, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Apelativo*, LexisNexis, sec. 3702, págs. 612-613.

## **B. Teoría General del Derecho de Obligaciones y**

### **Contratos**

El Art. 1042 del Código Civil enumera las fuentes de las obligaciones reconocidas por nuestro ordenamiento jurídico. Así, el referido artículo dispone que “[l]as obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia”.<sup>17</sup> En particular, sobre las obligaciones de naturaleza contractual, el Art. 1206 establece que un “contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio”.<sup>18</sup> Ahora bien, para que un contrato sea fuente de obligaciones es necesario que concurran los siguientes requisitos: (1) **consentimiento** [válido] de los contratantes; (2) **objeto** cierto que sea materia del contrato, y (3) causa de la obligación que se establezca. Arts. 1213 y 1230 del Código Civil, 31 LPR sec. 3451 y 3391; Díaz Ayala et al. v. E.L.A., 153 DPR 675, 690-691 (2001). Habida cuenta de lo anterior, al concurrir los referidos elementos nace

---

<sup>17</sup> 31 LPR sec. 2992.

<sup>18</sup> 31 LPR sec. 3371

una obligación; desde el punto de vista del acreedor, existe un derecho a exigir su cumplimiento y, desde la perspectiva del deudor, existe el deber de cumplirla.

Como es sabido, en nuestro ordenamiento jurídico impera el principio de la autonomía de la voluntad, en virtud del cual las partes contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral, ni al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3372; Álvarez v. Rivera, 165 DPR 1 (2005). Además, otro axioma que rige en nuestra jurisdicción es la libertad de contratación. Éste, entre otras cosas, permite que “[l]os contratos [sean] obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez”. Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3451. En otras palabras, como regla general, una **obligación contractual** cobra vida jurídica independientemente de la forma mediante la cual las partes finalmente concreten dicha obligación, salvo que por ley se exija – como requisito *ad solemnitatem* – una forma específica de otorgamiento para su validez.

También, es un principio prevaleciente en nuestro sistema de derecho que las relaciones contractuales se rigen por el principio de *pacta sunt servanda*. El referido principio, estatuido en el Art. 1044 del Código Civil, establece que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”. 31 LPRÁ sec. 2994; PRFS v. Promoexport, 187 DPR 42, 52 (2012). Además, luego de perfeccionado el contrato, las partes quedan obligadas no solo 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. Art 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

A tenor con lo antes expuesto, en nuestra jurisdicción rige la teoría de subjetividad en la interpretación de los contratos. Marcial v. Tomé, 144 DPR 522, 537 (1997); Unisys v. Ramallo Brothers, 128 DPR 842, 853 (1991). La teoría de la subjetividad consiste en indagar cuál fue la intención de los contratantes. Esto conlleva reconstruir el sentido de una declaración de negocios para conseguir los efectos deseados por las partes. Ramírez, Segal & Látimer v. Rojo Rigual, 123 DPR 161, 174 (1989); Marcial v. Tomé, *supra*, pág. 537. Algunos contratos requerirán interpretación para determinar la naturaleza de la prestación a la que se obligó cada parte. S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García, 155 DPR 713, 725 (2001). De igual forma, ante la falta de un convenio [o acuerdo] escrito que establezca la naturaleza de la relación contractual de la que se trate, se tendrá que determinar, mediante un análisis ponderado, cuál era la intención de las partes al obligarse.

Para realizar tan ardua tarea, el Código Civil establece unas disposiciones generales para la interpretación de los contratos. Entre ellas, el Art. 1234 dispone que “para juzgar de la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de éstos, coetáneos y posteriores al contrato”.<sup>19</sup> Por otro lado, es importante tener presente que, “cuando los términos de un contrato son claros, y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se utilizará el sentido literal de sus cláusulas”. Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471. Del mismo modo, cuando **los términos de un contrato son claros y** no dejan

---

<sup>19</sup> 31 LPRA sec. 3472.

lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, **no cabe recurrir a reglas de interpretación.** Íd.; González v. Sucn. Cruz, 163 DPR 449 (2004); Residentes Parkville v. Díaz, Palou, 159 DPR 374 (2003); Trinidad v. Chade, *supra*. El Código Civil dispone que, “[c]ualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre que los interesados se propusieron contratar”. 31 LPR sec. 3473. Además, cuando alguna cláusula del contrato admita diversos sentidos, deberá entenderse el más adecuado para que produzca el efecto. 31 LPR sec. 3474.

Por lo tanto, si bien es cierto que el tribunal tiene que considerar la intención de las partes para interpretar los contratos - ante la encomienda de determinar la naturaleza de una obligación contractual o el alcance de esta - dicha “interpretación tiene que ser cónsona con el principio de la buena fe y no puede llevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos”. S.L.G. Irrizary v. S.L.G. García, 155 DPR 713, 727 (2001). Esto por motivo de que, una vez concurren las condiciones esenciales para su validez, los contratos son obligatorios y **son los tribunales quienes están facultados para velar por el cumplimiento de estos.** Mercado Quilichini v. U.C.P.R., 143 DPR 610, 627 (1997). Más importante aún, los tribunales de justicia no pueden relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual cuando dicha obligación es legal, válida y carece de vicio alguno. De Jesús González v. Autoridad de Carreteras, 148 DPR 255, 271 (1999); Mercado, Quilinchini v. U.C.P.R., *supra*; Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co., 115 DPR 345, 351 (1984); Olazábal v. U.S. Fidelity, 103 DPR 448, 462 (1975).

### C. Contrato de Sociedad Civil

Por otra parte, el Código Civil regula los contratos en especie reconocidos por nuestro ordenamiento jurídico, entre los cuales se encuentra el contrato de sociedad. "La sociedad es el producto de la convención, por lo que, para existir, requiere la existencia de un contrato". Marcial v. Tomé, *supra*, pág. 546; Daubón Belaval v. Srio. Hacienda, 106 DPR 400, 412 (1977). Al tratarse de una figura de naturaleza contractual, los derechos y obligaciones que emanan de su formación están sujetos a la voluntad de las partes. Linden Development v. De Jesús-Ramírez, 175 DPR 647, 658 (2009). El Código Civil define la sociedad como "un contrato por el cual dos o más personas se obligan a poner en común dinero, bienes o industria **con ánimo de partir entre sí las ganancias**". Art. 1556 del Código Civil, 31 LPR sec. 4311. (Énfasis suplido).

En lo pertinente, el Tribunal Supremo expresó en Marcial v. Tomé, *supra*, págs. 546-547, que:

El contrato de sociedad se caracteriza por ser uno: **preparatorio**, porque crea una entidad destinada a celebrar otros contratos; **consensual**, porque se perfecciona por el mero consentimiento; **bilateral** o plurilateral, porque da nacimiento a derechos y obligaciones recíprocas; **oneroso**, porque entre las prestaciones de los socios y las ganancias que esperan, hay equivalencia; **de confianza, por contraerse en atención a las cualidades personales de los socios (intuitus personae)**. 4-2 José Ramón Vélez Torres, Curso de Derecho Civil, 388 (1990); 2-2 José Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil, 486 (2da ed. 1982); Demófilo De Buen, Sociedad, en 28 Enciclopedia Jurídica Española 862 (Barcelona, 1910). Esta última característica se considera como una fundamental a este tipo de contrato.

Se trata éste de un contrato especial, que **se distingue además por la affectio societatis, la cooperación o empresa común hacia un mismo fin, propiciando la unión de intereses de diversas personas para fines de lucro**. Sánchez Rodríguez v. López Jiménez, 116 DPR 172, 188 (1985); Tes. v. Tribl Contribuciones y Fraticelli,

etc.,<sup>70</sup> DPR 475, 478 (1949). **Es esencial en este tipo de contrato la intención de obtener ventajas patrimoniales.** Véase, Víctor Manuel Garrido Palma, *Hacia un Nuevo Enfoque de la Sociedad Civil*, Rev. Der. Privado 759, 769 (1972). **Conforme estima Garrido Palma "existe sociedad civil siempre que dos o más personas convienen en poner en común sus esfuerzos y actividad, plasmados en bienes, industria o servicios, para el común ejercicio de una actividad , económica, patrimonial, ya sea con el ánimo o fin de obtener un resultado económicamente beneficioso para los socios como resultado de la colaboración común, ya con el fin de repartirse las ganancias obtenidas especulando con terceros, siempre que en este último caso la sociedad no sea calificable de mercantil, y en cualquier caso aparezca o no el vínculo social existente, ante los terceros."** Id., a la pág. 773. (Énfasis suplido).

#### D. Novación

El Tribunal Supremo ha establecido que en nuestra jurisdicción que existen dos tipos de novación, a saber: (1) la extintiva, mediante la cual se extingue una obligación que existía antes; y (2) la modificativa, que sólo apareja la variación de alguna condición de una obligación que subsiste en cuanto a sus otros términos. López v. Atlantic Southern Ins. Co., 158 DPR 562 (2003); Miranda Soto v. Mena Eró, 109 DPR 473, 478-479 (1980); Warner Lambert Co. v. Tribunal Superior, 101 DPR 378, 389 (1973). La novación tiene lugar cuando se introducen cambios o modificaciones a la relación obligatoria, bien en cuanto a la naturaleza o contenido de la misma (novación objetiva) o en cualquiera de los sujetos (novación subjetiva). O. Soler Bonnin, Obligaciones y Contratos: manual para el estudio de la teoría general de las obligaciones y del contrato en el derecho civil puertorriqueño, San Juan, Ed. Situm, 2014, pág. 95. Indistintamente de si el cambio es objetivo o subjetivo, la novación puede producir la extinción de una obligación mediante la creación de una nueva destinada a reemplazarla (novación extintiva), o la simple modificación de una obligación, quedando



vigente la relación obligatoria pero modificada (novación modificativa). Íd. En otras palabras, mediante la novación extintiva se extingue una obligación preexistente y simultáneamente nace una nueva obligación que sustituye a la original, mientras que la modificativa se limita a modificar alguna condición de la obligación preexistente, en cuyo caso subsiste la obligación original alterada.

El Art. 1110 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3151, dispone que la novación es una de las causas de extinción de las obligaciones. "Para que una obligación quede extinguida por otra que la sustituya, es preciso que así se declare terminantemente, o que la antigua y la nueva sean de todo punto incompatibles". Art. 1158 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3242. En lo pertinente, el Tribunal Supremo, ha señalado que la novación "consiste en la sustitución de una relación obligatoria por otra, destinada a extinguir aquélla". Mun. de San Juan v. Prof. Research, 171 DPR 219, 243-244 (2007). Así pues, la novación extintiva "[e]s un acto jurídico de doble función que, a la vez que extingue, hace nacer en lugar de ella otra obligación nueva". Id., pág. 244.

No obstante, como ya dijimos, la novación puede ser de naturaleza extintiva o modificativa. Ibíd. "Las partes pueden extinguir una obligación sustituyéndola completamente por otra o pueden limitarse a modificarla". Miranda Soto v. Mena Eró, *supra*, pág. 479. Las obligaciones pueden modificarse de varias formas, a saber: "(1) variando su objeto o sus condiciones principales; (2) sustituyendo la persona del deudor, [o] (3) subrogando a un tercero en los derechos del acreedor". Art. 1157 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3241; Constructora Bauzá, Inc. v. García López, 129 DPR 579, 598 (1991).

En el caso de la novación extintiva es un elemento imprescindible que la obligación original desaparezca. United v. Villa, 161 DPR 609, 618 (2004). La incompatibilidad entre las obligaciones “existe cuando la obligación anterior y la posterior al acto novativo pertenecen a tipos distintos o se han transformado de naturaleza”. Es decir, la novación extintiva consiste en alteraciones esenciales en la obligación, ya que se varían sus condiciones principales. Miranda Soto v. Mena Eró, *supra*, pág. 479. En cambio, en la novación modificativa “**se mantiene el régimen normativo que regía la obligación original, solo que ahora la obligación ha sido renovada**”. United v. Villa, *supra*, pág. 619. Por tanto, debe existir compatibilidad entre la obligación original y la nueva. P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez, 174 DPR 716, 725 (2008). Para la constitución de una novación modificativa, no es necesario encontrar la voluntad expresa de extinguir una obligación por otra. Empero, es imprescindible hallar un ánimo de cambio. De esta forma, al determinar si nos encontramos ante un supuesto de novación modificativa, es necesario interpretar la voluntad de las partes. Ello, debido a que la novación encierra un asunto de intención que debemos inferir de las circunstancias de cada caso y de la voluntad de las partes. *Id.*, pág. 726.

Por último, debemos señalar que el Tribunal Supremo ha establecido varias pautas interpretativas sobre la figura de la novación, entre estas: (1) que la novación nunca se presume, sino que ha de ser acreditada sin género alguno de duda; (2) que la novación es siempre una cuestión de intención, que deberá inferirse de las circunstancias que rodean cada caso en particular; (3) que la doctrina puntualiza el elemento de la voluntad de las partes como uno determinante de la novación, y (4) que por razón

de que la extinción de la obligación conlleva la extinción de las garantías y demás derechos accesorios, esta solo puede producirse cuando las partes han tenido clara conciencia de ello. Constructora Bauzá Inc., v. García López, supra, pág. 598; Warner Lambert Co. v. Tribunal Superior, supra, págs. 391-392.

### **E. Nulidad del Contrato: Causa Ilícita**

En algunas instancias, aun cuando aparenta existir un vínculo contractual, se presentan situaciones que demuestran que el contrato que hasta ese momento se presumía válido, en realidad, es ineficaz. Rosario Rosado v. Pagán Santiago, 196 DPR 1801 187 (2016). Dependiendo de la circunstancia específica que provoca esa ineficacia, el contrato podría adolecer de nulidad relativa o de nulidad absoluta o radical, también conocida como la nulidad *ab initio*. Íd., citando a O. Soler Bonnin, Obligaciones y Contratos: manual para el estudio de la teoría general de las obligaciones y del contrato en el derecho civil puertorriqueño, San Juan, Ed. Situm, 2014, pág. 223. Este tipo de defecto -la nulidad absoluta- se caracteriza en que el contrato, siendo nulo, es inexistente en el orden jurídico y no produce ningún efecto. Col. Int'l Sek P.R., Inc. v. Escribá, 135 DPR 647 (1994). Así, por ejemplo, un vínculo contractual puede resultar nulo *ab initio* si carece de alguno de los elementos necesarios para su constitución, entiéndase, el consentimiento, el objeto o la causa. Rosario Rosado v. Pagán Santiago, supra, citando a Soler Bonnin, *op. cit.*, pág. 223. Por ser atinente al caso que nos ocupa, pasemos a analizar la nulidad absoluta de un contrato por falta de causa.

El Código Civil no provee una definición general de la figura de la causa; más bien, nos refiere a lo que esta debe corresponder de acuerdo con el tipo contractual del que se trate. Íbid. A esos efectos, el Art. 1226 del Código Civil, 31 LPR sec. 3431, establece

que "[e]n los contratos onerosos se entiende por causa, para cada parte contratante, la prestación o promesa de una cosa o servicio por la otra parte; en los remuneratorios, el servicio o beneficio que se remunera, y en los de pura beneficencia, la mera liberalidad del bienhechor". El Tribunal Supremo ha expresado que "la causa en los contratos es la razón o fin, o sea, el porqué de la obligación y -siguiendo la técnica de pregunta- responde a la interrogante ¿por qué se debe?". S.J. Credit, Inc. v. Ramírez, 113 DPR 181, 186 (1982). (Citas en original omitidas.) Añade nuestro Máximo Foro, citando con aprobación a Manresa, que la causa en los contratos no se refiere a las motivaciones iniciales que tuvieron los contratantes al momento de suscribir el contrato, sino al fin ulterior que los motivó para establecer las prestaciones y contraprestaciones de las cosas o servicios concernidos. *Íd.*

Así que, por tratarse de un elemento fundamental, el Código Civil dispone categóricamente que "[l]os contratos sin causa, o con causa ilícita, no producen efecto alguno", y que es ilícita la causa "cuando se opone a las leyes o a la moral". Art. 1227 del Código Civil, 31 LPRC sec. 3432; Piovanetti v. S.L.G. Touma, S.L.G. Tirado, 178 DPR 745 (2010). En lo pertinente al caso de autos, sobre la causa ilícita en los contratos, en Rosario Rosado v. Pagán Santiago, *supra*, págs. 188-190, el Tribunal Supremo señaló lo siguiente:

En Col. Int'l Sek P.R., Inc. v. Escribá, *supra*, reiteramos el significado de causa ilícita que habíamos adoptado en Dennis, Metro Invs. v. City Fed. Savs., 121 DPR 197, 217 (1998). Allí expresamos que hay dos tipos de causa ilícita: "la causa ilegal, que se opone a las leyes, y la causa inmoral, llamada también 'causa torpe', que se opone a la moral y las buenas costumbres". (Énfasis suprimido). Así, por ejemplo, en el precitado caso Col. Int'l Sek P.R., Inc. v. Escribá, *supra*, pautamos que la causa del contrato de corretaje que estaba en controversia en ese caso no era lícita porque era contraria a la Ley Núm. 139 de 14 de junio de 1980 que prohibía ejercer la profesión

de corredor de bienes raíces sin la debida licencia, constituyendo dicha práctica un delito menos grave. Más recientemente, en *Piovanetti v. S.L.G. Touma, S.L.G. Tirado*, supra, pautamos que otro contrato de corretaje de préstamo tenía causa ilícita porque quien lo otorgó no tenía la licencia requerida por la Ley Núm. 214 de 14 de octubre de 1995 que regula el negocio de intermediación financiera.

[...].

La propia doctrina reconoce que [...] la causa, es una figura problemática, ya que su enfoque puede ser tanto objetivo como subjetivo, provocando diferencias conceptuales al respecto.

Cuando consideramos la causa en su vertiente objetiva, la motivación interna que tuvieron los contratantes para efectuar el contrato tiene poca relevancia. *García Cárdenas*, op. cit., pág. 419. Sin embargo, también se ha reconocido que un negocio jurídico puede afectarse por la intención específica de las partes cuando el móvil determinante del contrato atenta contra la ley. *Íd.*, pág. 420. De acuerdo con *Diez-Picazo*, el problema de la teoría objetiva es que no explica cómo un negocio típico, con una función económica y social típica, también puede quedar afectado por el propósito o la intención de las partes. *Diez-Picazo*, op. cit., pág. 267. Este autor lo explica de la forma siguiente:

La función económico-social no actúa como causa. Lo único que puede ser, se piensa, causa del negocio es el intento o la voluntad de las partes de obtener esta función económico-social. Esto explica también que el intento práctico de las partes tenga en muchas ocasiones relevancia jurídica y que esta relevancia jurídica del intento práctico, del resultado empírico perseguido, no pueda encauzarse a través de la idea de la causa, entendida con arreglo a una concepción objetivista. Se hace, pues, necesario valorar las motivaciones, sobre todo las motivaciones comunes a ambas partes; y esta valoración sólo encuentra su adecuado cauce a través de la figura de la causa. Es la causa que permite tildar de nulo a un negocio inmoral o ilícito.

Cabe señalar que la determinación sobre la existencia de la causa y su licitud son elementos que deben concurrir en el origen o la perfección del contrato. *Soler Bonnin*, op. cit., pág. 187. Además, ha de tenerse en cuenta que la causa en un contrato se presume lícita. *Rosario Rosado v. Pagán Santiago*, supra, pág. 191. Dicha presunción está consagrada en el Art. 1229 del Código Civil, el cual dispone que “[a]unque la causa no se exprese en el

contrato, **se presume que existe y que es lícita** mientras el deudor no pruebe lo contrario".<sup>20</sup>

Como resultado, el Tribunal Supremo ha decretado que "la ilicitud de la causa es un problema jurídico que debe dirimirse por la prueba, que incumbe demostrar a quien lo invoque y cuya apreciación compete a los tribunales". Sánchez Rodríguez v. López Jiménez, 116 DPR 172, 185 (1985). De manera que, si luego de presentada la prueba el tribunal determina la ilicitud de la causa, solo resta declarar que el contrato es nulo e inexistente. Piovanetti v. S.L.G. Touma, S.L.G. Tirado, supra; Col. Int'l Sek P.R., Inc. v. Escribá, supra; Sánchez Rodríguez v. López Jiménez, supra. En tal caso, la norma prevaleciente condena a las partes contratantes a la restauración del estado primitivo anterior de las cosas mediante la restitución de las prestaciones objeto del contrato. Art. 1255 del Código Civil, 31 LPRa sec. 3514. En caso de que la nulidad sea por causa ilícita y ésta constituya un delito o falta, el Art. 1257 del Código Civil dispone que "si el hecho constituye un delito o una falta común a ambos contratantes, carecen de cualquier tipo de acción entre sí; si uno de los contratantes no tuvo culpa, podrá reclamar lo que dio y no estará obligado a cumplir lo que prometió".<sup>21</sup>

#### **F. Honorarios por Temeridad**

El inciso (d) de la Regla 44.1 de Procedimiento Civil provee para la concesión de honorarios de abogado. 32 LPRa Ap. V, R. 44.1(d). En lo pertinente, dicha regla dispone que, "[e]n 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

---

<sup>20</sup> 31 LPRa sec. 3434

<sup>21</sup> 31 LPRa sec. 3516.

honorarios de abogado que el tribunal entienda correspondan a tal conducta". Los honorarios por temeridad se imponen como penalidad a un litigante perdidoso 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, trabajos e inconveniencias de un pleito. Andamios de PR v. Newport Bonding, 179 DPR 503, 520 (2010). Por ello, los honorarios por temeridad buscan "[...] disuadir la litigación innecesaria y alentar las transacciones, mediante la imposición de sanciones a la parte temeraria, que compensen los perjuicios económicos y las molestias sufridas por la otra parte". Torres Ortiz v. E.L.A., 136 DPR 556, 565 (1994).

Debido a la falta de una definición de lo que constituye "temeridad", nuestro Tribunal Supremo ha dispuesto que "[l]a temeridad es una actitud que se proyecta sobre el procedimiento y que afecta el buen funcionamiento y la administración de la justicia". Jarra Corp. v. Axxis Corp., 155 DPR 764, 779 (2001). Al determinar si se ha obrado o no temerariamente, se considera "la claridad del derecho aplicable y de los hechos demostrablemente ciertos". Rafael Hernández Colón, Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil, Sec. 4402, pág. 391 (5ª ed. LexisNexis 2010). Adviértase que la imposición de honorarios por temeridad **descansa en la sana discreción de los tribunales**. Torres Montalvo v. García Padilla, 194 DPR 760, 790 (2016) (Énfasis nuestro). Por tanto, una vez un tribunal de primera instancia determina que hubo temeridad, la imposición de honorarios es mandatoria. Meléndez Vega v. El Vocero de PR, 189 DPR 123, 211 (2013).

Así pues, nuestro más Alto Foro ha resuelto que la imposición de honorarios por temeridad, así como la cuantía, son

asuntos discrecionales del Tribunal de Primera Instancia, que deberá guiarse por los siguientes factores: "(1) *el grado de temeridad; (2) el trabajo realizado; (3) la duración y naturaleza del litigio; (4) la cuantía involucrada; (5) y el nivel profesional de los abogados*". C.O.P.R. v. S.P.U., 181 DPR 299, 342-343 (2011), que cita a Hernández Colón, *supra*, sec. 4402, pág. 391. Al hacer tal determinación, el foro sentenciador puede declarar expresamente que la parte perdidosa fue temeraria e imponerle la cuantía de honorarios de abogado que entienda procedente o simplemente puede imponérselos en la parte dispositiva del dictamen, lo que implica que entendió que fue temeraria en la litigación. Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc., 148 DPR 695, 702 (1999), que cita con aprobación a Montañez Cruz v. Metropolitana Cons. Corp., 87 DPR 38 (1962).

En fin, la imposición de honorarios de abogado por temeridad es una facultad discrecional del tribunal que no será variada a menos que la misma constituya un abuso de discreción, o cuando la cuantía sea excesiva o exigua. Monteagudo Pérez v. ELA, 172 DPR 12, 31-32 (2007).

### III

A la luz de la normativa antes expuesta, procedemos a evaluar los señalamientos de error planteados por la parte apelante.

En los primeros seis señalamientos de error, la parte apelante adujo que el TPI incidió al emitir ciertas determinaciones de hecho. En síntesis, las determinaciones indican que entre las partes había una relación de socios y, basada en ésta, determinó la validez del contrato de cesión de rentas. La parte apelante arguyó que la prueba presentada ante el TPI estableció que el señor Pérez Diez "fungió ilegalmente como corredor de bienes



raíces". En consecuencia, argumentó que el contrato de cesión era nulo toda vez que la causa era ilícita.

Reiteramos que, como resultado de la solicitud de sentencia sumaria, el juicio en su fondo se limitó a la siguiente controversia: ¿cuál era la relación entre el señor Pérez Diez y PRAC? Específicamente, el TPI estimó que, para resolver dicha controversia, era necesario determinar, entre otras cosas, en qué carácter el señor Pérez Diez suscribió el contrato de arrendamiento ("Site Lease Agreement"). Surge de la transcripción de la prueba oral, específicamente del testimonio del señor Pérez Diez, que éste realizaba negocios con la compañía de telecomunicaciones AT&T. Dichos negocios consistían en arrendarle a AT&T terrenos, propiedad del señor Pérez Diez y de su padre, apropiados para la instalación de antenas.<sup>22</sup> Por motivo de lo anterior, el señor Feliciano Benítez, dueño de PRAC, contactó al demandante-apelado y le manifestó que estaba interesado en arrendar un terreno, propiedad de PRAC, a una compañía de telecomunicaciones, y solicitó su ayuda.<sup>23</sup>

El 22 de noviembre de 1996, se suscribió el contrato de arrendamiento. Compareció AT&T como arrendataria, representada por la señora Lisa M. Barros Franqui, y PRAC como arrendadora, representada por el señor Pérez Diez.<sup>24</sup> Así las cosas, el 27 de noviembre de 1996, el señor Pérez Diez y el señor Feliciano Benítez, en representación de PRAC, suscribieron un contrato de cesión de rentas ("Assignment of Rents").<sup>25</sup> Mediante

---

<sup>22</sup> TPO, pág. 23, líneas 2-9.

<sup>23</sup> Íd., pág. 23, líneas 9-11.

<sup>24</sup> PRAC emitió una resolución corporativa mediante la cual facultó al señor Pérez Diez, como su agente autorizado, a suscribir el contrato de arrendamiento en representación suya. TPO, pág. 30, líneas 8-12 y 32, líneas 16-20. Véase, además, Anejo VI del Apéndice de la Apelación, págs. 24, 42 y 43.

<sup>25</sup> TPO, pág. 38, líneas 6-17.

éste, PRAC cedió al señor Pérez Diez el 33% de la suma que iba a recibir producto del contrato de arrendamiento suscrito con AT&T, por el término equivalente a la duración del arrendamiento.<sup>26</sup> En lo pertinente, el contrato de cesión dispone:

Whereas, the Assignee [Pérez Diez] has performed and rendered for the benefit of the Assignor [PRAC] valuable services in connection with procuring and obtaining a contract agreement under which AT&T WIRELESS PCS., INC. (hereinafter referred to as "AT&T") has leased from the Assignor a certain parcel of land for the installation of facilities for the transmission and reception of communication signals. Said lease agreement is identified in Schedule I attached hereto (such lease, together with all other leases assigned to the Assignee after the date hereof pursuant to the term of this agreement, hereinafter referred to as the "Lease").

NOW, THEREFORE, in consideration of the premises and for other valuable consideration, the parties do hereby agree as follows:

1. For and during the duration of the Lease, Assignor hereby assigns to the Assignee thirty three percent (33%) of all monthly rents due or to become due to Assignor from AT&T under the Lease (hereinafter referred to as the "Assigned Rent").
2. Assignor hereby authorizes and empowers the Assignee and hereby irrevocably appoints the Assignee its lawful attorney in its name and stead, to ask, demand, sue for, attach, levy, recover and receive said rents, issues, profits or other payments, but Assignee is not obligated in any manner to make any demand, to present or file any claim or to take any other action herein authorized.
3. Assignor hereby authorizes and directs the lessee under the Lease and his appropriate agents to pay to the Assignee the payments mentioned above and to draw and deliver to the Assignee any and all checks and other instruments for said purpose, such checks and other instruments drawn in the name of the Assignee being sufficient evidence of having made payment to the Assignor.

Luego de evaluar el expediente, es forzoso concluir que el demandante-apelado no suscribió el contrato de arrendamiento ni el contrato de cesión de rentas en carácter de corredor de bienes

---

<sup>26</sup> Anejo VII del Apéndice de la Apelación, pág. 44.

raíces. Tanto de los contratos que forman parte del expediente como del testimonio del señor Pérez Diez surge que este nunca se presentó, fungió ni contrajo obligación de clase alguna como corredor de bienes raíces.<sup>27</sup>

Es importante señalar que se probó que la relación entre el señor Pérez Diez y el señor Feliciano Benítez surge por motivo de que éste último mantenía una relación de amistad de muchos años con el padre del primero. Tanto así, que eran co-propietarios de un bien inmueble, cuyo bien había sido arrendado a una compañía de telecomunicaciones.<sup>28</sup> Lo anterior es lo que abre paso a la relación entre el demandante y la demandada. Es por los lazos de amistad – de tal magnitud que el señor Feliciano Benítez declaró que consideraba al padre del demandante su hermano<sup>29</sup> – que nace una relación de socios entre las partes, basada en la confianza fruto de años de amistad. Así que concluimos que el contrato de arrendamiento fue suscrito por el demandante, en representación de la demandada, en su carácter de socio.

No escapa nuestro análisis que, en el caso que nos ocupa, no se otorgó un documento privado o un instrumento público en el cual se constituyó expresamente un contrato de sociedad entre el demandante-apelado y la demandada-apelante. No estamos ante un contrato escrito de sociedad civil – no se está cuestionando la validez de una obligación contractual expresa – sin embargo, la controversia de autos gira en torno a una conclusión de derecho realizada por el TPI. Siendo esta que, a la luz de la prueba vertida en sala, el foro apelado concluyó que la

---

<sup>27</sup> TPO, pág. 48.

<sup>28</sup> Íd., págs.59-61.

<sup>29</sup> TPO, pág.189, línea 20 y pág. 190, líneas 1-2.

relación jurídica entre la apelante y el apelado era de socios. Concurrimos con el tribunal sentenciador.

De hecho, se desprende del propio testimonio del señor Pérez Diez, que éste siempre se consideró un socio y en tal capacidad fue que actuó.<sup>30</sup> Lo anterior surge de su testimonio, particularmente en cuanto a que fue él quien llevó a cabo la administración del contrato de arrendamiento y todo lo que esta implicaba.<sup>31</sup> Más aun, la prueba presentada estableció que todas las enmiendas que se realizaron al contrato de arrendamiento original fueron negociadas en su totalidad por el demandante-apelado y fue éste quien compareció en representación de PRAC hasta que fue excluido en la enmienda del 20 de septiembre de 2012.<sup>32</sup> Además, las referidas enmiendas fueron discutidas y aprobadas tanto por PRAC, como por el señor Pérez Diez.

Por otra parte, también surge de la transcripción de la prueba oral que el demandante-apelado fue quien realizó todos los actos anteriores, coetáneos y posteriores en relación al contrato de arrendamiento.<sup>33</sup> Además, surge que la participación del demandante-apelado fue fundamental para lograr el perfeccionamiento del referido contrato. Es por lo arriba esbozado que el TPI concluyó que la relación habida entre las partes era una de socios, y no una relación entre el titular de una propiedad y un corredor de bienes raíces. Esto, por razón de que, desde el inicio, las partes se obligaron mutuamente en busca de obtener un fin común. Entiéndase, la parte demandada-apelante proveyó un bien inmueble de su propiedad (terreno arrendado) y la parte demandante-apelada su industria (esfuerzo y actividad) con el

---

<sup>30</sup> Íd., pág. 45

<sup>31</sup> TPO, pág. 47, líneas 14-20 y pág. 48, líneas 1-10.

<sup>32</sup> Íd., pág. 53, líneas 12-20; 54, líneas 9-20; 56, líneas 2-3; 57, líneas 1-7 y 173, líneas 1-17.

<sup>33</sup> Id., págs. 39, líneas 2-10; 40-41 y 42, líneas 13-16.

ánimo de obtener un resultado económicamente beneficioso para ambos.

Por todo lo antes expuesto, concluimos que el contrato en controversia es válido toda vez cumple con los requisitos esenciales para su existencia. La causa del referido contrato (¿por qué me obligué?) se desprende del expediente y de la transcripción de la prueba oral, que fue el interés en común y el ánimo de las partes de partir entre sí ganancias, fruto del contrato de arrendamiento. Contrato que, según el testimonio del señor Pérez Diez – el cual le mereció entera credibilidad al foro apelado – se perfeccionó como resultado de los esfuerzos realizados por el demandante. A su vez, se desprende de la transcripción de la prueba, que PRAC se benefició de la relación previa que Pérez Diez había establecido con AT&T, arrendataria original. De manera que, es forzoso concluir que el demandante-apelado no fungió meramente como intermediario, sino que, por el contrario, en todo momento llevó a cabo actos que van más allá de los deberes de un corredor de bienes raíces. Entiéndase, que actuó con un grado de facultad suficiente para obligar a su representado<sup>34</sup> y movido por un interés particular mucho mayor que el de recibir una comisión de concretarse el arrendamiento.<sup>35</sup>

De igual modo, concluimos que el contrato de cesión de rentas no se suscribió en pago al demandante por actuar como corredor de bienes raíces, sino que se le asignó el por ciento de las

---

<sup>34</sup> Toda vez que PRAC aprobó una resolución corporativa invistiendo a Pérez Diez con la facultad de comparecer en representación de ésta al otorgamiento del contrato de arrendamiento.

<sup>35</sup> A su vez, es importante señalar que, en el presente caso, se cumplieron con todos los requisitos que establece el Código Civil para que los actos de un socio obliguen a la sociedad frente a terceros, a saber: 1) que el socio haya obrado en su carácter de tal, por cuenta de la sociedad; 2) que tenga poder para obligar a la sociedad en virtud de un mandato expreso o tácito; y 3) que haya obrado dentro de los límites que le señala su poder o mandato. Art. 1588 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4371.

ganancias al que tenía derecho, por su contribución en la obtención de un fin común: el beneficio económico que produjo el contrato de arrendamiento a las partes.

En consideración a lo anterior, entendemos que no erró el TPI al declarar con lugar la demanda y no ha lugar la reconvencción, ya que ésta última estaba basada en el planteamiento de que el demandante fungió como corredor de bienes raíces sin tener licencia para ello. En la alternativa, la parte apelante planteó que el apelado no tenía derecho a las sumas reclamadas ya que era aplicable la figura de la novación extintiva. Asimismo, sostuvo que la última enmienda que se hizo al contrato de arrendamiento, mediante la cual se extendió el término del arrendamiento a 65 años y PRAC recibió \$700,000.00 en pago por adelantado, tuvo el efecto de extinguir la obligación original. De los documentos examinados no surge que estamos ante una novación extintiva expresa. Así, solo resta determinar si estamos ante una novación extintiva tácita, la cual requiere la incompatibilidad absoluta entre la obligación original y la nueva.

En el caso de autos, la enmienda que se realizó no tuvo el efecto de alterar alguna condición esencial de la obligación original. Tampoco estamos ante un caso en el cual la obligación anterior y la posterior al acto novativo pertenecen a tipos distintos o se han transformado de naturaleza. Por el contrario, la enmienda del 20 de septiembre de 2012 tuvo el efecto de extender el término del contrato de arrendamiento y, como resultado, la parte arrendataria realizó el pago por adelantado correspondiente a los cánones de arrendamiento. El Tribunal Supremo ha establecido que, por estar en juego una cuestión de intención, la novación nunca se presume y para que la novación extintiva proceda, es imprescindible que la obligación original

desaparezca.<sup>36</sup> En el caso de epígrafe, ante la falta de la intención expresa de novar, correspondía a la parte apelante establecer los requisitos para la novación extintiva tácita.

Reiteramos que la novación extintiva tácita tendrá lugar cuando la obligación primitiva y la nueva sean totalmente incompatibles.<sup>37</sup> La jurisprudencia ha establecido, que en ausencia de una declaración expresa de las partes sobre la intención de extinguir una obligación existente sustituyéndola por una nueva, es necesario que la incompatibilidad sea absoluta de manera que no puedan coexistir, o sea, excluyente de todo punto. Al examinar el expediente, no encontramos ningún indicio de que las partes contratadas (SBA Properties y PRAC) tuvieron la intención de extinguir la obligación primitiva cuando suscribieron la última enmienda al contrato de arrendamiento. Lo que se desprende claramente es la intención de modificar, de introducir unos cambios, cuyos cambios no están acompañados de una declaración terminante de las partes sobre el efecto extintivo de éstos. Nuestro Máximo Foro ha señalado que, incluso la declaración de las partes de sustituir una obligación por otra, cuando la nueva obligación meramente reproduce la obligación original sin introducir algún cambio significativo, podría resultar insuficiente para que se configure la novación extintiva y sus consecuencias.<sup>38</sup>

Habida cuenta de lo anterior, no podemos acoger el planteamiento de la parte apelante de que una extensión en el término de duración del contrato y un cambio en la forma de efectuar el pago de los cánones de arrendamiento tuvieron el

---

<sup>36</sup> United Surety & Indemnity Co. v. Bayamon Steel Processors, Inc., 161 DPR 609 (2004).

<sup>37</sup> Art. 1158 del Código Civil, 31 LPR sec. 3242.

<sup>38</sup> Marina Industrial, Inc. v. Brown Boverí, Corp., 114 DPR 64 (1983).

efecto de crear una nueva obligación totalmente incompatible con la obligación habida bajo el contrato de arrendamiento original, tanto así que no pueden coexistir. Concluimos, que entre las partes contratantes no existió la intención de extinguir la obligación, sino un ánimo de cambio.<sup>39</sup> De manera que, la enmienda aludida por la parte apelante tuvo el único efecto de modificar la relación obligacional, subsistiendo – aunque renovada – la obligación primitiva.

Por último, la parte apelante señaló que erró el TPI al imputar temeridad a la parte demandada e imponerle el pago de honorarios de abogado. En nuestra jurisdicción es doctrina trillada que la imposición de honorarios de abogado requiere una determinación previa de temeridad. Además, es sabido que la referida determinación descansa en la sana discreción del tribunal sentenciador. Recordemos que, entre los factores a considerar para determinar si ha habido temeridad, están el tiempo invertido, los esfuerzos que haya tenido que realizar la parte contraria, si han levantado defensas improcedentes y cuando se niega responsabilidad de forma obstinada. A nuestro juicio el TPI actuó correctamente al imponer el pago de \$4,000.00 por concepto de honorarios de abogado, ya que del expediente surge que la parte apelante actuó con temeridad desde el inicio de los procedimientos. Reconocemos el derecho que tiene una parte a defenderse de las reclamaciones presentadas en su contra. Sin embargo, lo anterior no justifica actuar temerariamente so pretexto de ejercer su derecho.

Finalmente, reiteramos que en nuestra revisión impera el principio de deferencia, en virtud del cual no vamos a intervenir

---

<sup>39</sup> Véase, Anejo III del Apéndice de la Oposición al Recurso de Apelación, págs. 24-27.



con las determinaciones del TPI, salvo que se demuestre pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. Habida cuenta de lo anterior, correspondía a la parte apelante demostrar la existencia de alguna de las circunstancias mencionadas para que se justificara nuestra intervención con las determinaciones emitidas por el TPI. El apelante no ha demostrado ninguna de las circunstancias antes mencionadas ni ha rebatido la presunción de corrección de la cual están revestidas las determinaciones del TPI.

#### **IV**

Por los fundamentos expuestos, se *confirma* la sentencia apelada.

Notifíquese.

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

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