

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

COMPAÑÍA DE FOMENTO
INDUSTRIAL DE PUERTO
RICO

APELADA

V.

MOTOPAC CORP.; DEFPAC
CORPORATION Y OTROS

APELANTES

KLAN201801266

Apelación
Procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Caso Núm.:
BY2018CV02412

Sobre:
Entredicho
Provisional;
Injunction
Preliminar y
Permanente;
Sentencia
Declaratoria;
Incumplimiento
de Contrato;
Daños y
Perjuicios

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

Colom Garcia, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de marzo de 2019.

Motopac, Corp. y Defpac Corporation (en adelante, los apelantes) acuden ante nosotros y solicitan la revisión de la Sentencia Parcial emitida y notificada el 25 de septiembre de 2018, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón. Mediante la misma, el TPI determinó que los apelantes eran responsables de la limpieza ambiental y de los remedios de contención necesarios para atender el derrame de ciertos químicos ocurrido en los predios de sus instalaciones.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma el dictamen apelado.

Número Identificador

SEN2019_____

TRASFONDO PROCESAL Y FÁCTICO

El 22 de agosto de 2018 se suscitó un fuego de grandes proporciones en el local que ocupaba como arrendatario Motopac, quien se dedica a la manufactura de lubricantes, detergentes y aceite para vehículos de motor, entre otras cosas. El incendio se propagó hasta las inmediaciones que ocupaba como arrendatario Defpac, corporación dedicada a la fabricación de químicos automotrices. Lo anterior provocó un derrame de los químicos producidos por ambas entidades, los cuales descargaron en dos quebradas cercanas, el suelo y los sistemas pluviales del área, además de afectar los edificios arrendados.

Así las cosas, el 7 de septiembre de 2018, la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico (PRIDCO, por sus siglas en inglés), propietario y arrendador de las estructuras afectadas, presentó una demanda sobre entredicho provisional; *injunctio* preliminar y permanente; sentencia declaratoria; incumplimiento de contrato y daños y perjuicios en contra de Motopac y Defpac.¹

En su pliego, PRIDCO alegó que su propiedad sufrió daños físicos y estructurales a consecuencia del incendio acaecido el 22 de agosto de 2018. Añadió que los demandados fallaron en tomar acciones preventivas y/o de remediación dirigidas a evitar posibles daños ambientales, a las cuales se obligaron en virtud de sendos contratos de arrendamiento. Detalló que, debido a la negligencia de los demandados, y con el fin de proteger la seguridad, salud ambiental y el bienestar público, desde el 25 de agosto de 2018 se encargó de atender la situación en su propiedad, predios colindantes y cuerpos de agua cercanos. En lo concerniente,

¹ La demanda incluyó como demandados a Triple S Propiedad, como aseguradora de Motopac y Defpac. La petición sobre *injunctio* provisional fue declarada no ha lugar por el TPI mediante *Resolución y Orden* emitida el 10 de septiembre de 2018. Apéndice del recurso de apelación, págs. 78-79.

solicitó al TPI que emitiera una sentencia declaratoria, a los fines de establecer que los demandados tenían la obligación de responder, de manera primaria, ante la emergencia ambiental causada por el incendio en su propiedad.

Celebrada la vista sobre *injunctio* preliminar, el 25 de septiembre de 2018, el TPI emitió la *Sentencia Parcial* aquí cuestionada. Mediante la misma, denegó la solicitud de interdicto preliminar presentada por PRIDCO, por entender que la controversia entre las partes era de índole contractual, resarcible económicamente mediante el pago por las labores de limpieza y contención ambiental. Además, el TPI realizó las siguientes determinaciones de hechos, que por su importancia transcribimos *in extenso*:

1. PRIDCO es una corporación pública e instrumentalidad del Gobierno de Puerto Rico, creada al amparo de la Ley Núm. 188 de 11 de mayo de 1942, según enmendada, conocida como la Ley de la Compañía de Fomento Industrial de Puerto Rico, 23 LPRC secs. 271 *et seq.* Su objetivo principal es promover el desarrollo económico del sector industrial en la Isla. Entre otras cosas, PRIDCO se dedica al arrendamiento y venta de bienes inmuebles.
2. Motopac es una corporación dedicada a la manufactura de lubricantes, aceite para vehículos de motor y artículos automotrices, cuyo presidente es el Sr. Fernando Rodríguez Lugo.
3. Defpac es una corporación dedicada a la manufactura de refrigerante (*coolant*) y químicos automotrices, cuyo presidente también es el señor Rodríguez Lugo.
4. PRIDCO y Motopac suscribieron un contrato de arrendamiento sobre una propiedad localizada en la Carretera PR-28, de la Zona Industrial Luchetti en Bayamón, Puerto Rico, que se denominó Proyecto S-0115-1-53-00.
5. La propiedad arrendada consta de un solar en el cual se encuentra un edificio, con un área bruta de construcción de 17,221.00 pies cuadrados.
6. PRIDCO y Defpac suscribieron un contrato de arrendamiento sobre una propiedad, localizada en la Carretera PR-28, de la Zona Industrial Luchetti en Bayamón, Puerto Rico, en el que enclava un edificio de 9,994 pies cuadrados, lote

número L-004-0-5217, que se denominó Proyecto S-0115-0-52-01 y 2-54.

7. Los contratos de arrendamiento entre PRIDCO, Motopac y Defpac son idénticos en todas sus cláusulas, diferenciándose únicamente en el espacio arrendado.
8. El 22 de agosto de 2018 ocurrió un incendio en la propiedad donde ubica Motopac, que ocasionó el derrame de aceite de vehículo de motor, coolant y otras sustancias almacenadas en dicha propiedad. Como las propiedades colindan con al menos dos quebradas, dichas sustancias descargaron en esos cuerpos de agua, así como en el suelo y alcantarillas. Las quebradas fueron identificadas, según sus colindancias, como Quebrada Puma y Quebrada Danosa.
9. El incendio se propagó hasta las instalaciones de Defpac.
10. El incendio ocasionó considerables daños estructurales, de infraestructura y ambientales. Las sustancias producidas en Motopac, específicamente el aceite y *refrigerante*, que son contaminantes para el medio ambiente, tuvieron acceso a los cuerpos de agua a través de los sistemas y canales pluviales. También tuvieron acceso a la corteza terrestre alrededor de las quebradas. La emergencia ambiental provocó la intervención del Environmental Protection Agency (en adelante "EPA", por sus siglas en inglés) y de la Junta de Calidad Ambiental (en adelante "JCA"). Además, fue necesario cerrar el perímetro del incendio para evitar su propagación a carreteras principales aledañas y al Expreso 22.
11. La magnitud del incendio fue tal que no se extinguió el mismo día.
12. Por la naturaleza de la emergencia ambiental fue necesaria la intervención de una empresa llamada Clean Harbor, que se especializa en la limpieza y contención de contaminantes.
13. La mencionada empresa comenzó las labores de contención de los contaminantes y de limpieza ambiental el mismo día del incendio. Dichas labores continúan al presente pues, aunque se han logrado contener las sustancias contaminantes, cada vez que llueve es necesario tomar medidas adicionales para evitar que vuelva a derramarse aceite y refrigerante hacia los cuerpos de agua.
14. La limpieza de las quebradas no ha finalizado toda vez que, por ejemplo, no se ha tenido acceso a la Quebrada Puma por la necesidad de contar con un equipo especial de dragado.
15. Al presente no ha podido comenzar la limpieza y remoción de sustancias y escombros del interior de la estructura. Esto obedece a que es necesario

realizar un estudio estructural para que se certifique que el edificio es seguro para la entrada de trabajadores. Igualmente, resulta necesario un estudio para determinar si los contaminantes percolaron a través de las losas hacia el suelo.

16. Los contratos suscritos entre PRIDCO y Motopac y Defpac requieren que PRIDCO sea notificado dentro de cuarenta y ocho horas luego de ocurrir cualquier evento que requiera -a su vez- una notificación verbal o escrita a la EPA o a la JCA.
17. El Ing. Joel Meléndez Rodríguez, Gerente de Planificación y Asuntos Ambientales de PRIDCO, advino en conocimiento del incendio y la emergencia ambiental a través de una notificación electrónica del periódico Primera Hora y no porque Motopac o Defpac hubiesen notificado lo ocurrido conforme a lo dispuesto en el contrato.
18. Motopac contrató los servicios de Clean Harbor el 22 de agosto de 2018 para la limpieza y contención de derrames químicos provocados por el incendio.
19. Motopac únicamente pagó los servicios de Clean Harbor del 22 al 24 de agosto de 2018, pues adecuadamente carece de los medios económicos para seguir sufragando las labores. Desde el 24 de agosto de 2018 y hasta el presente PRIDCO se ha hecho cargo de sufragar el costo por las labores de Clean Harbor ante la negativa las empresas codemandadas.
20. La cláusula 12.01(q) del contrato suscrito entre PRIDCO y Motopac requiere que Motopac corrija inmediatamente cualquier "derrame, escape o filtración de contaminantes o sustancias peligrosas o una remediación ambiental"; y que lo realice a su costo. Al día de hoy, Motopac no ha cumplido con la referida cláusula y no ha asumido el costo por la emergencia ambiental la cual continúa.
21. La cláusula 12.01(q) del contrato suscrito entre PRIDCO y Defpac requiere que Defpac corrija inmediatamente cualquier "derrame, escape o filtración de contaminantes o sustancias peligrosas o una remediación ambiental"; y que lo realice a su costo. Al día de hoy, Defpac no ha cumplido con la referida cláusula y no ha asumido el costo por la emergencia ambiental, en lo concerniente a su local, a pesar de que dicha emergencia la cual continúa.
22. Al presente Motopac y Defpac no se encuentran en funciones debido a la pérdida de las instalaciones donde fabricaban sus productos. Sin embargo, el presidente de las corporaciones, señor Rodríguez Lugo, declaró que están buscando alternativas para reanudar operaciones.

El Tribunal de Primera Instancia determinó que, en efecto, hubo una emergencia ambiental a causa del derrame de los químicos contaminantes producidos por los demandados. Asimismo, enfatizó que Motopac y Defpac tenían responsabilidad primaria de limpiar y contener la referida emergencia, de su respectivo costo, independientemente de si el incendio ocurrió de forma accidental, negligente o intencional. Ello, a tenor con los contratos de arrendamiento vigentes con PRIDCO.²

Inconformes con lo resuelto, el 10 de octubre de 2018, Motopac y Defpac solicitaron reconsideración. Luego de evaluada la petición, el 12 de octubre de 2018, notificada el 15 de octubre del mismo año, el foro primario emitió *Resolución* mediante la cual declaró *No Ha Lugar* la solicitud de las corporaciones demandadas.

Aún en desacuerdo, el 14 de noviembre de 2018, Motopac y Defpac comparecieron ante nosotros mediante el presente recurso de apelación. En el mismo, arguyen que incidió el TPI:

... al determinar que Motopac y Defpac son responsables de la limpieza ambiental y de los remedios de contención, como consecuencia del derrame ocurrido el 22 de agosto de 2018, independientemente de la responsabilidad que en su día se pueda fijar por el incendio que ocasionó dicho derrame.

El 14 de diciembre de 2018, PRIDCO presentó su alegato, por lo que, con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, resolvemos.

EXPOSICIÓN Y ANÁLISIS

La sentencia declaratoria es un mecanismo remedial y profiláctico que permite anticipar la dilucidación de los méritos de

² En su dictamen, el TPI destacó que, de existir alguna reclamación entre las corporaciones Motopac y Defpac, en torno al por ciento de responsabilidad de cada una a causa de los derrames, ello sería un asunto a dirimirse en su día, de presentarse, pero que en la inmediatez ambas empresas eran responsables por los derrames y la limpieza.

cualquier reclamación ante los tribunales, siempre y cuando exista un peligro potencial contra quien la solicita. Alcalde de Guayama v. ELA, 192 DPR 329 (2015); Sánchez et al. v. Srio. de Justicia et al., 157 DPR 360, 383-384 (2002). La Regla 59.1 de Procedimiento Civil, establece en lo aquí atinente, que “[e]l Tribunal de Primera Instancia tendrá autoridad para declarar derechos, estados y otras relaciones jurídicas, aunque se inste o pueda instarse otro remedio.” 32 LPR Ap. V. Así, la solicitud de sentencia declaratoria tiene como resultado una decisión judicial sobre cualquier divergencia en la interpretación de la ley. Mun. de Fajardo v. Srio. Justicia, et al., 187 DPR 245 (2012); Regla 59.2 de Procedimiento Civil, *supra*.

Particularmente, la sentencia declaratoria permite dilucidar cualquier divergencia de criterio en la interpretación de un estatuto "cuando existe una controversia sustancial entre partes con intereses legales adversos, con el propósito de disipar la incertidumbre jurídica." Mun. Fajardo v. Srio. Justicia et al., *supra*, pág. 254. Entre las personas jurídicas facultadas para solicitar una sentencia declaratoria, según la Regla 59.2 de Procedimiento Civil, *supra*, se encuentran aquellas cuyos derechos, estado u otras relaciones jurídicas fuesen afectadas por un estatuto. Mun. de Fajardo v. Srio. Justicia, et al., *supra*; Romero Barceló v. E.L.A., 169 DPR 460, 475 (2006). El dictar o no una sentencia declaratoria recae en la sana discreción del Tribunal, quien podrá negarse a dar o registrar una sentencia cuando la misma, no hubiera de poner fin a la incertidumbre o controversia que originó el procedimiento. Regla 59.3 de Procedimiento Civil, 32 LPR Ap. V, R. 59.3.

De otro lado, en materia contractual, nuestro Código Civil 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". Artículo 1042 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 2992. Allí también se establece que los contratos existen desde que una o más personas consienten en obligarse con otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 3371. En particular, es necesario que concurren los siguientes requisitos: (1) el consentimiento de los contratantes; (2) un objeto cierto que sea materia del contrato, y (3) que se establezca la causa de la obligación. Artículo 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 3391.

A tenor con lo anterior, en Puerto Rico rige el principio de la libertad de contratación. Oriental Financal v. Nieves, 172 DPR 462 (2007). Éste permite que las partes puedan establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral o al orden público. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRa sec. 3372. Asimismo, debido a que los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, "[e]l principio contractual de *pacta sunt servanda* establece la obligatoriedad del contrato según sus términos y las consecuencias necesarias derivadas de la buena fe". BPPR v. Sucn. Talavera, 174 DPR 686, 693 (2008).

Así, nuestro Tribunal Supremo ha aclarado que "los tribunales están facultados para velar por el cumplimiento de los contratos y no deben relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual cuando dicho contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno". Oriental Financal v. Nieves, *supra*, pág. 471.

En el presente caso, los apelantes aducen que el TPI erró al determinar que: (1) los contratos de arrendamiento suscritos con el apelado los obligaban a limpiar, de forma primaria, y a su costo, el derrame de contaminantes ocurrido el 22 de agosto de 2018, y (2) que la cláusula 12.01 (q) era independiente de cualquier otra disposición del contrato, pues versaba específicamente sobre el daño ambiental. Al respecto, entienden que dicha estipulación no prohíbe que estos, como arrendatarios, puedan reclamarle al apelado el reembolso de los costos asociados con la limpieza, así como cualquier daño relacionado, en ocasión de que se determinara que el derrame fue producido por causas atribuibles a este.

Hoy nos toca analizar si el foro *a quo* actuó adecuadamente al imponer responsabilidad primaria a los apelantes sobre las labores de limpieza ambiental. Luego de estudiar el expediente, con énfasis en los contratos de arrendamiento concernidos, surge que estos son claros, e incluyen un lenguaje libre de toda ambigüedad.³ Por tanto, concurrimos con la determinación del TPI. Los apelantes deben dar fiel cumplimiento a lo pactado.

Particularmente, el Artículo 12.01 (q) de los referidos convenios establece que, de ocurrir cualquier derrame, escape o filtración de contaminantes que requiriera su remoción o una remediación ambiental, el arrendatario estaría obligado a corregirlo inmediatamente, contratando a su costo a compañías especializadas para ello.⁴ Añade el aludido artículo que los apelantes serían responsables de cualquier daño ambiental y la acción correctiva necesaria, así como de indemnizar a PRIDCO por cualquier acción de respuesta a una condición ambiental, limpieza

³ Anejos 1 y 2, Apéndice del recurso de apelación, págs. 15-71.

⁴ Enmendado el 29 de diciembre de 2017, a los fines de añadir una propiedad inmueble adicional.

y/o de remoción de contaminantes, que surgiera como resultado de sus operaciones o de su ocupación en la propiedad arrendada.

Ante este cuadro fáctico, resulta incontrovertible que el apelado tiene derecho a exigir el cumplimiento específico a lo que se obligaron los apelantes, en particular, el encargarse, a su propio costo, de la limpieza ambiental necesaria para remediar los efectos del derrame ocurrido tras el incendio. Ahora, cabe destacar que la sentencia declaratoria emitida por el TPI sólo eliminó la incertidumbre en dicho aspecto. Ello es independiente de lo que en su día se adjudique por el juzgador de los hechos en el pleito sobre daños o responsabilidad económica final, controversia no adjudicada en esta causa.

En atención a la deferencia que nos merecen las determinaciones del TPI, y en ausencia de prueba que sustente el reclamo de los apelantes, decretamos que el TPI actuó correctamente al emitir el pronunciamiento apelado. El error señalado no se cometió.

DICTAMEN

Por lo fundamentos aquí expuestos se confirma la Sentencia Parcial apelada. Se devuelve el caso al foro de instancia para la continuación de los procedimientos.

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