

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

RH INVESTMENT, S.E.

Apelante

V.

POWER SPORTS  
WAREHOUSE, INC.

Apelada

KLAN201900055

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala de San Juan

Caso Núm.  
SJ2018CV01596  
(906)

Sobre:  
SENTENCIA  
DECLARATORIA

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

Grana Martínez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de marzo de 2019.

La apelante, RH Investments, S.E., solicita que revoquemos una sentencia en la que el Tribunal de Primera Instancia (TPI) declaró NO HA LUGAR la demanda de sentencia declaratoria. El dictamen apelado se dictó el 5 de julio de 2018 y notificó en igual fecha. La apelante presentó una moción en la que solicitó determinaciones de hecho adicionales y o reconsideración. El 19 de julio de 2018, el TPI notificó su negativa a esa moción.

La apelada, Power Sports Warehouse Inc., presentó su oposición al recurso.

**I**

RH presentó una demanda de sentencia declaratoria en la que solicitó al TPI que declarara su derecho a terminar el contrato de arrendamiento suscrito con Power Sport. La apelante alegó que el 8 de mayo de 2017 ambas partes suscribieron un contrato de arrendamiento en el que compareció como arrendadora y la apelada como arrendataria. RH adujo que acordaron que cualquiera de las

partes podía cancelar el contrato, pero tenía que notificar a la otra parte sesenta (60) días antes. No obstante, la apelada se negó a dar por terminado el contrato, a pesar de que cumplió con ese requisito. La apelante argumentó que el 12 de marzo de 2018 notificó a la apelada la cancelación mediante correo certificado con acuse de recibo y en el término de 60 días. Véase, págs. 1-7 de apéndice del recurso.

Power Sport alegó que la apelante era la arrendadora del inmueble y no tenía derecho a cancelar el contrato dentro de los primeros dos años del arrendamiento. Sostuvo que ese derecho fue reservado para la arrendataria. La apelada solicitó al TPI que tomara conocimiento judicial del pleito Civil Núm. KAC2017-0047 relacionado a un contrato de arrendamiento anterior entre las partes y que culminó con una transacción en marzo de 2017.

Ambas partes presentaron memorandos de derecho en apoyo a sus respectivas posiciones. El TPI realizó una vista argumentativa. El 5 de julio de 2018 dictó la sentencia apelada, en la que determinó los hechos siguientes. El 18 de mayo de 2017, las partes suscribieron un contrato de arrendamiento ante un notario público. La Sección 4 del contrato establece los términos para la cancelación del contrato. La sentencia incluye textualmente el contenido de esa cláusula. El 12 de marzo de 2018, la apelante notificó la cancelación del contrato a la apelada mediante correo certificado y con 60 días de anticipación. Power Sports recibió la carta el 16 de marzo de 2018.

El foro apelado interpretó cada uno de los incisos de la sección en controversia. Según el TPI, el primer inciso establece que el contrato tendrá un término de tres años y comenzará a partir de su otorgamiento el 18 de mayo de 2017. El segundo inciso **concede específica y únicamente al arrendatario la opción de cancelar el contrato dentro de los primeros dos años**. No obstante, en tal caso

el arrendatario estaría obligado a pagar todos los cánones mensuales hasta completar la suma de dos años. El tribunal hizo constar el cumplimiento de la apelada con el pago de los cánones de arrendamiento.

El TPI reconoció que el tercer inciso de la sección cuarta concede a ambas partes el derecho a terminar o cancelar el contrato durante el tercer año. Por último, resolvió que el cuarto inciso aplica a la cancelación por cualquiera de las partes. El TPI concluyó que tanto el arrendador como el arrendatario están obligados a notificar a la otra parte la cancelación del contrato con 60 días de antelación.

**El foro primario declaró NO HA LUGAR la demanda, porque la apelante no podía cancelar el contrato en marzo de 2018 a solo 10 meses de su otorgamiento.**

La apelante presentó una moción de determinaciones de hechos adicionales y o reconsideración que fue denegada por el TPI.

Inconforme con la decisión, la apelante presentó este recurso en el que hizo los señalamientos de errores siguientes.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA DEMANDA PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDANTE APELANTE.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DECLARAR NO HA LUGAR LA DEMANDA PRESENTADA POR LA PARTE DEMANDANTE APELANTE CUANDO LOS HECHOS ERAN CLAROS.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL HACER DETERMINACIONES CONTRARIAS A LA PROPIA LETRA DEL CONTRATO, ESPECÍFICAMENTE SOBRE LA FECHA DE COMIENZO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL HACER EXPRESIONES CONFUSAS SOBRE LA NOTIFICACIÓN PREVIA A LA RESOLUCIÓN.

**II****A**

La Regla 59.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, autoriza al Tribunal de Primera Instancia a declarar derechos y estados y otras relaciones jurídicas. La declaración podrá ser afirmativa o negativa, pero en todo caso tendrá la eficacia y vigor de las sentencias o resoluciones definitivas. Toda persona interesada en un contrato o cuyos derechos, estado u otras relaciones jurídicas fuesen afectadas por un contrato, podrá solicitar una decisión sobre cualquier divergencia sobre su interpretación o validez. Además, podrá solicitar que se dicte una declaración de los derechos, estados u otras relaciones jurídicas derivadas del contrato. Un contrato podrá ser interpretado, antes o después de infligido.

**B**

En Puerto Rico rige el principio de la libertad en la contratación mediante el cual los contratantes pueden establecer los pactos, las cláusulas y las condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral ni al orden público. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372. A partir del perfeccionamiento de un contrato, las partes quedan obligadas al cumplimiento de lo pactado expresamente y a las consecuencias que se derivan de este, conforme a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.

El Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994, postula el principio de “pacta sunt servanda,” que promulga que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben ser cumplidas. Cuando las personas contratan crean normas obligatorias como la ley misma, que a su vez convergen con el principio de la buena fe contractual. *VDE Corporation v. F & R Contractors*, 180 DPR 21, 34 (2010).

El Código Civil establece que cuando los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes se entenderá al sentido literal de sus cláusulas. No obstante, si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá la intención sobre las palabras. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas y casos distintos a los que los interesados se propusieron contratar. La interpretación de un contrato requiere que sus términos sean leídos conjuntamente y armonizados para así determinar la verdadera intención de las partes. Cuando alguna cláusula contractual admite diversos sentidos, deberá entenderse el más adecuado para que produzca efecto. Las cláusulas de un contrato deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. Las palabras con distintas acepciones serán entendidas de la forma más conforme a la naturaleza y objeto del contrato. Artículos 1233, 1235, 1236, 1237 y 1238 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3471, 3473, 3474, 3475 y 3476.

El Artículo 1233, *supra*, establece la norma elemental de limitarse a la letra del estatuto cuando esta es diáfana. Sin embargo, si las palabras parecieran contrarias a la intención evidente de las partes, esta prevalecerá sobre las palabras.

### III

La apelante alega que el TPI erró al declarar NO HA LUGAR la demanda de sentencia declaratoria. RH no tiene razón. Su interpretación de las cláusulas contractuales en controversia es contraria a lo expresamente pactado en el contrato de arrendamiento. Por el contrario, resolvemos que el foro primario interpretó correctamente los acuerdos suscritos por los contratantes.

RH plantea que el TPI se equivocó al determinar que la vigencia del contrato **comenzó el 18 de mayo de 2017 y que finalizó el 17 de mayo de 2019**. Sostiene que el 18 de mayo de 2017 es la fecha de la firma del contrato, pero su vigencia comenzó el 1 de abril de 2017. La apelante fundamenta sus alegaciones en la Sección 6 Segunda del contrato, en la que las partes acordaron lo siguiente:

Sección 6 CANON MENSUAL DE ARRENDAMIENTO

PRIMERO: El Arrendatario conviene en y acuerdo pagarle al Arrendador, un canon mensual de arrendamiento de ONCE MIL DOLARES (\$11,000.00). Así, el canon mensual de arrendamiento que se ha establecido será pagadero por adelantado el día primero de cada mes, **y el primero de dichos pagos mensuales es pagadero el día en que el Arrendatario suscriba el Contrato de Arrendamiento**.

**SEGUNDO: Este Contrato comenzará desde el 1ro de abril de 2017, comenzando los pagos desde el 1ro de abril de 2017, en adelante, hasta el vencimiento del contrato.** (Énfasis nuestro).

Por el contrario, la apelada alega que el término de vigencia del contrato es el establecido por el TPI, conforme a lo pactado en el Inciso Primero de la Sección Cuarta, en el que las partes acordaron expresamente que:

PRIMERO: El término de este Arrendamiento será por un periodo de tres 3 años, comenzando en la fecha en que se otorgue este Arrendamiento.

Nuestro análisis de ambas cláusulas nos convence de que los contratantes acordaron la vigencia del contrato en la Sección Cuarta Inciso Primero, porque es allí donde expresaron cuál sería el término del contrato.

La cláusula que cita la apelante no guarda relación con el término de vigencia del contrato, porque su propósito es regular la fecha del pago del canon de arrendamiento. Sin embargo, confirma que el contrato comenzó en el momento en que fue suscrito, ya que las partes acordaron que el arrendatario tenía que hacer **“el primer pago el día en que suscribió el Contrato de Arrendamiento”**. El

**inciso segundo, al que se refiere el apelante, hace constar que el arrendatario pagó el mes de abril. Además, de que los pagos subsiguientes deberán realizarse el día primero de cada mes hasta la terminación del contrato. La intención de las partes en dicho inciso fue establecer la fecha del pago y que el arrendatario pagó el mes de abril, previo al otorgamiento del contrato.**<sup>1</sup> Este inciso nada dispone sobre el término de vigencia del contrato, a diferencia del Inciso Primero de la Sección Cuarta, en el que los contratantes acordaron ese asunto de forma específica.

El error señalado no fue cometido. El TPI siguió las directrices establecidas por los contratantes y resolvió correctamente que la vigencia del contrato comenzó el 18 de mayo de 2017, fecha en que fue otorgado y suscrito por las partes.

La parte apelante cuestiona la interpretación que hizo el TPI de la Sección Cuarta del contrato.

Esta sección es clara y libre de ambigüedad, y no deja duda alguna sobre la intención de los contratantes.

El Primer Inciso establece claramente que la vigencia del contrato será de tres años a partir de su otorgamiento. Las partes otorgaron el contrato el 18 de mayo de 2017. Su vigencia comenzó a partir de esa fecha.

El Segundo Inciso dispone que:

SEGUNDO: Del Arrendatario cancelar el Contrato dentro de los primeros dos 2 años del Arrendamiento, el Arrendatario pagará cualquier canon hasta completar la suma de los dos años.

Este inciso permite que el contrato termine dentro de los primeros dos años de su otorgamiento, pero esa facultad fue

---

<sup>1</sup> La apelada explicó que otorgó un primer contrato con la apelante, que fue objeto del caso Civil Núm. KAC2017-0047. No obstante, el 29 de marzo de 2017 llegaron a un acuerdo mediante el que pagó a la apelante \$75,000.00 a cambio de otorgar un nuevo contrato de arrendamiento. Power aclaró que el mes de abril quedó descubierto, porque la transacción del contrato anterior fue en marzo, y el nuevo contrato se otorgó en mayo. La apelada sostuvo que el inciso citado por la apelante se incluyó para hacer constar que el arrendatario pagó el mes de abril y establecer la fecha en que debían realizar los pagos subsiguientes.

reservada exclusivamente para el arrendatario. Las partes acordaron expresamente que el arrendatario podía cancelar el contrato dentro de los primeros dos años de su otorgamiento. No obstante, en tal caso, el arrendatario tenía que pagar los cánones correspondientes a dos años. Los contratantes reconocieron expresamente el derecho del arrendatario a cancelar el contrato dentro de los primeros dos años. Sin embargo, no hacen mención de que el arrendador tiene ese derecho. Por esa razón, resulta obvio concluir que las partes no tuvieron la intención de que la apelante pudiera cancelar el contrato durante los primeros dos años.

Los contratantes pactaron en el inciso tercero lo siguiente.

TERCERO: Durante el tercer (3er) año del Arrendamiento cualquiera de las partes puede dar por cancelado el Contrato sin penalidad.

Aquí las partes acordaron literalmente que tanto el arrendador como el arrendatario podían terminar el contrato durante el tercer año. A diferencia del inciso segundo, donde el arrendatario es quien únicamente puede cancelar el contrato dentro de los primeros dos años.

Por último, las partes expresaron en el inciso CUARTO lo siguiente:

CUARTO: Si cualquiera de las partes desea cancelar deberá notificar a la otra parte con sesenta 60 días de anticipación. Véase, pág. 10 del apéndice.

Power Sport y RH acordaron textualmente que cualquiera de las partes que quisiera cancelar el contrato tenía que notificarlo a la otra con 60 días de anticipación. Está claro que la intención de las partes es que este inciso aplique: 1) cuando el arrendatario decide cancelar el contrato dentro de los primeros dos años y 2) cuando cualquiera de las partes decide cancelar el contrato durante el tercer año.

Los contratantes no reconocieron el derecho del arrendador a cancelar el contrato dentro de los primeros dos años. Únicamente



adjudicaron esa facultad al arrendatario y sujeta al pago de los cánones correspondientes a dos años de arrendamiento. La apelante actuó contrario a lo pactado, debido a que canceló el contrato antes del año de su otorgamiento. RH no tiene derecho a solicitar la cancelación dentro de los primeros dos años, porque no es el arrendatario del inmueble. La apelante a diferencia de la apelada, solo se reservó el derecho a cancelar el contrato durante el tercer año.

#### **IV**

Por los fundamentos expuestos se confirma la sentencia apelada.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica su Secretaria.

El Juez Sánchez Ramos emite voto particular concurrente en parte y disidente en parte.

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



Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL IX

RH INVESTMENT, S.E.

Apelante

v.

POWER SPORTS  
WAREHOUSE, INC.

Apelada

KLAN201900055

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
San Juan

Caso núm.:  
SJ2018CV01596  
(906)

Sobre: Sentencia  
Declaratoria

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

**VOTO PARTICULAR CONCURRENTENTE EN PARTE  
Y DISIDENTE EN PARTE DEL JUEZ SÁNCHEZ RAMOS**

Estoy de acuerdo con la conclusión de que, de conformidad con los términos del contrato que nos ocupa, el arrendador no puede, sin causa, terminar el mismo durante sus primeros dos años de vigencia.

No obstante, hubiese modificado la sentencia apelada a los fines de aclarar que: (i) el término de vigencia del contrato comenzó el 1 de abril de 2017, y (ii) la notificación de terminación por el arrendador podía enviarse desde 60 días antes del 1 de abril de 2019.

Aunque el contrato no se firmó hasta mediados de mayo de 2017, la fecha de efectividad pactada en el mismo es el 1 de abril anterior. Más aún, el récord es claro a los efectos de que los pagos bajo el contrato comenzaron al 1 de abril y, además, el arrendatario estuvo ocupando la propiedad durante todo el mes de abril. Por tanto, el término de vigencia del contrato comenzó el 1 de abril de 2017.

Tampoco tiene razón el arrendatario al plantear que el arrendador tiene que esperar al final de los primeros 2 años de vigencia para entonces enviar una notificación de terminación y, por

tanto, causar la terminación 60 días luego de terminados los primeros 2 años. La fecha de terminación no es equivalente a la fecha en que se avisa de la terminación; la terminación ocurre, en vez, en el momento en que las obligaciones mutuas concluyen y el arrendatario pierde la posesión de la propiedad arrendada. Por tanto, al haberse pactado que el contrato podría terminarse durante su tercer año de vigencia, con 60 días de aviso previo, está claro que el arrendador puede notificar una terminación 60 días antes de la conclusión del término de 2 años, a ser efectiva en el último día de dicho término.

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de marzo de 2019.

ROBERTO SÁNCHEZ RAMOS  
JUEZ DE APELACIONES