

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

DDR DEL SOL LLC, SE

Demandante-Apelada

Vs.

LA HABICHUELA, INC. D/B/A
ARROCITO CON..., FRANCISCO
CABELLO DOMÍNGUEZ, SU
ESPOSA FULANA DE TAL Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE BIENES
GANANCIALES POR ELLOS
COMPUESTA

Demandados-Apelantes

KLAN201900820

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Carolina

Caso Núm.:
FAC2013-5654
(406)

Sobre:
Cobro de Dinero
y Daños
Contractuales

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró

Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de octubre de 2019.

El Sr. Francisco Cabello Domínguez (señor Cabello) solicita que este Tribunal revise la *Relación del Caso, Determinaciones de Hechos, Conclusiones de Derecho y Sentencia Sumaria* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (TPI). En esta, el TPI declaró con lugar la *Demanda* que instó DDR del Sol LLC, S.E. (DDR), contra La Habichuela, Inc. (La Habichuela), y el señor Cabello.

Se confirma la *Sentencia* del TPI.

I. TRACTO FÁCTICO Y PROCESAL

DDR demandó al señor Cabello y a La Habichuela por cobro de dinero y daños contractuales. Alegó que arrendó a La Habichuela un local comercial en Plaza del Sol para un restaurante. Añadió que el señor Cabello garantizó el *Lease (Contrato)* solidariamente. Sostuvo que La

Habichuela entregó el local prematuramente. Reclamó ciertas cuantías por concepto de cánones de arrendamiento atrasados y la pérdida de rentas futuras.

En su *Contestación a la Demanda*, La Habichuela y el señor Cabello alegaron que DDR sabía que el arrendamiento y desarrollo del local dependían de que adquirieran financiamiento, lo cual no ocurrió. Indicaron que solicitaron a DDR que incorporara los costos de la habilitación del local en rentas futuras, pero este rechazó tales términos. Invocaron la figura de *rebus sic stantibus*.

DDR presentó una *Moción de Sentencia Sumaria*. Argumentó que el *Contrato* no se condicionó al financiamiento. Sostuvo que, el 7 de septiembre de 2012, entregó el local a La Habichuela mediante un *Turnover Notice*. Añadió que La Habichuela falló en abrir el local a los 90 días de la entrega. Afirmó que no se configuró la figura de *rebus sic stantibus*.

En su *Oposición*, La Habichuela y el señor Cabello alegaron que DDR no entregó el local. Razonaron que ello anuló el *Contrato*. Añadieron que tampoco recibieron el *Turnover Notice*. Señalaron, además, que tal documento identifica el local equivocado y no está firmado. Por su parte, DDR sostuvo en su *Réplica* que la propiedad se entiende entregada, aunque el arrendatario no firme el *Turnover Notice*. Añadió que el error tipográfico en la identificación del local no invalidó el *Contrato*. Destacó que, en su deposición, el señor Cabello identificó la fecha en la que entendía que devolvió el local.¹ En su *Dúplica*, el señor Cabello informó que La

¹ Apéndice de *Apelación*, págs. 296-302.

Habichuela se acogió al procedimiento de quiebras. Arguyó que la única prueba de la entrega del local que DDR presentó fue el *Turnover Notice*.

En una *Moción Suplementando Solicitud de Sentencia Sumaria*, DDR presentó el recibo de UPS que evidenció la entrega del *Turnover Notice*. En su *Oposición*, el señor Cabello sostuvo que la dirección que surge del recibo estaba incompleta.

Luego de varios trámites procesales, La Habichuela y DDR llegaron a un acuerdo de transacción en el Tribunal de Quiebras.²

En su *Moción en Cumplimiento de Orden*, el señor Cabello alegó que la transacción extinguió la obligación y que procedía desestimar la *Demanda*. Por su parte, DDR sostuvo que el señor Cabello era un deudor solidario, por lo cual debía continuar el procedimiento en su contra. Además, solicitó que se atendiera la *Solicitud de Sentencia Sumaria* que presentó.

Consecuentemente, el señor Cabello instó una *Moción de Desestimación y en Cumplimiento de Orden*. Arguyó que la transacción entre DDR y La Habichuela fue por una cantidad diferente y extinguió la obligación principal, pues constituyó una novación extintiva. En su *Réplica*, DDR argumentó que el señor Cabello respondía, aunque el deudor principal radicara una quiebra y transigiera por una porción de la acreencia. El señor Cabello duplicó.

Luego de una vista argumentativa, DDR presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden y Sometiendo Memorando de Derecho*. Consignó que el TPI determinó que no hubo una novación o extinción de la garantía solidaria, pero

² Apéndice de *Apelación*, págs. 365-368.

expresó duda sobre si la transacción constituía el nuevo principal de la deuda. DDR razonó que la transacción modificó la responsabilidad de La Habichuela con la deuda, más no el balance. Concluyó, ante ello, que el señor Cabello aun respondía por el total, pues garantizó el pago, no el cobro de la deuda.

Por su parte, el señor Cabello reiteró en su *Dúplica* que el contrato de garantía es un contrato accesorio que depende de que exista la obligación principal. Arguyó que ocurrió una novación de los términos del contrato. Destacó que el contrato de garantía reconocía que los cambios en los términos repercutían sobre el señor Cabello.

Finalmente, el TPI declaró con lugar la *Demanda* en su *Resolución del Caso, Determinaciones de Hechos, Conclusiones de Derecho y Sentencia Sumaria*. Sostuvo que la firma del arrendatario en el *Turnover Notice* no es indispensable para que el local se considere entregado. Particularizó que el señor Cabello expresó en una deposición que devolvió el local. Rechazó la figura de *rebus sic stantibus*. También descartó que el *Contrato* fuese nulo por falta de objeto, pues el local existía y estaba disponible. Ordenó el pago de \$1,255,710.03. En esa misma fecha, declaró no ha lugar la solicitud de desestimación del señor Cabello.

Insatisfecho, el señor Cabello solicitó la reconsideración de ambas determinaciones. Adujo que su obligación se limitaba a responder en caso de que La Habichuela no pagara. Reiteró que su responsabilidad se extinguió cuando la obligación principal se transigió. En la alternativa, sostuvo que solo responde solidariamente por la cantidad que se transigió, pues

DDR y La Habichuela cambiaron los términos del *Contrato*. Reiteró sus argumentos sobre la entrega del local y el *Turnover Notice*.

Por su parte, DDR reafirmó que la garantía de pago es independiente de la obligación del deudor principal. Señaló que el señor Cabello pactó que la obligación concluiría con el pago de todas las sumas adeudadas y que renunciaba a cualquier defensa por razón de la quiebra o exención de responsabilidad de La Habichuela.

El TPI declaró no ha lugar la solicitud de reconsideración. Inconforme, el señor Cabello presentó una *Apelación* y señaló que:

ERRÓ EL [TPI] AL DECLARAR NO HA LUGAR LA SOLICITUD DE DESESTIMACIÓN, EN OPOSICIÓN A NUESTRO ESTADO DE DERECHO Y EN OPOSICIÓN A LO ACORDADO EN EL CONTRATO DE GARANTÍA ENTRE LAS PARTES.

ERRÓ EL [TPI] AL DECLARAR HA LUGAR LA SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA CUANDO LA PRUEBA DE [DDR] NO PUDO DEMOSTRAR LA ENTREGA DEL LOCAL OBJETO DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, Y DECLARAR NO HA LUGAR LA SOLICITUD DE SENTENCIA SUMARIA A [EL SEÑOR CABELLO] CUANDO DEMOSTRÓ CON PRUEBA ROBUSTA Y FEHACIENTE QUE [DDR] NUNCA ENTREGÓ EL LOCAL, POR LO QUE EL CONTRATO ERA NULO POR CARECER DE OBJETO.

Por su parte, DDR presentó su *Alegato de la Parte Apelada*. Con el beneficio de ambas comparecencias, se resuelve.

II. MARCO LEGAL

A. Moción de Sentencia Sumaria

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo de la sentencia sumaria. 32 LPRA Ap. V, R. 36. Mediante este, una parte puede establecer la ausencia de una controversia sustancial que amerite dilucidarse en un juicio. Así, el tribunal está en posición de aquilatar la prueba y adjudicar las

controversias que plantean las partes. *Rodríguez Méndez, et als. v. Laser Eye Surgery Mgmt.*, 195 DPR 769, 784-785 (2016); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club*, 194 DPR 209, 224-227 (2015). El propósito principal de este mecanismo procesal es prescindir del juicio en aquellos casos civiles en los cuales no existan controversias genuinas de hechos materiales. De esta forma se materializa una solución justa, rápida y económica en los casos. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

Quien promueve la resolución sumaria de un caso tiene que presentar una moción que esté fundamentada en cualquier evidencia (o declaraciones juradas) que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos relevantes y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. "Un hecho material (relevante) es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable." José A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, Tomo III, 1041 (Pubs. JTS 2011). La controversia sobre los hechos esenciales que activa la reclamación no puede ser especulativa o abstracta, sino real. Entiéndase, de naturaleza tal que "permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes". *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, pág. 110; *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200, 213-214 (2010); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 848 (2010). Es decir, la resolución sumaria procede solo cuando surge con precisión y claridad que la otra parte no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el

tribunal tiene a su disposición la prueba necesaria para resolver la controversia.

Al dictar sentencia sumaria, el tribunal debe: (a) analizar los documentos que se acompañan con la moción que solicita la sentencia sumaria, los que se acompañan con la oposición y aquellos que obren en el expediente judicial; y (2) determinar si el oponente controvirtió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881, 913-914 (1994). El tribunal dictará sentencia sumariamente si los documentos presentados demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho, procede la petición del promovente.

En cuanto a la facultad revisora de este Tribunal, en *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, el Foro Judicial Máximo aclaró el estándar de revisión que se debe utilizar al evaluar las denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. A saber, a este Tribunal le rigen los mismos criterios que al TPI. Por lo cual, este Tribunal solo puede considerar los documentos que se presentaron ante el TPI y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. Además, este Tribunal debe examinar el expediente de la manera más favorable a la parte que se opone a la resolución sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, pág. 118. La revisión de este Tribunal es *de novo*. Este Tribunal debe asegurar que, tanto la solicitud de sentencia sumaria, como la oposición correspondiente, cumplen con los

requisitos de forma que requiere la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Además, este Tribunal deberá enumerar los hechos que están en controversia y aquellos que están incontrovertidos. Finalmente, este Tribunal debe revisar si el TPI aplicó correctamente el derecho a los hechos planteados. *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, pág. 119.

B. Interpretación de contratos

En nuestro ordenamiento rige la libertad de contratación. Por tanto, un contrato existe desde que las partes consienten a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371. Además, las partes 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 LPRA sec. 3372.

Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Por lo cual, un tribunal no puede relevar a una parte de la obligación que le impone el contrato una vez concurren las condiciones esenciales para su validez. *Asoc. de Residentes Los Versailles, Inc. v. Los Versailles, SE y otros*, 194 DPR 258, 267 (2015). Así, de conformidad con el principio de *pacta sunt servanda*, las partes se obligan en todas las consecuencias de lo pactado conforme a la buena fe y la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375; *Collazo v. Huertas*, 171 DPR 84, 103 (2007); *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 725 (2001).

Un contrato no estará sujeto a interpretación cuando sus términos son claros y específicos. Art. 1233

del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471. Cónsono, el Foro Judicial Máximo expresó que, al momento de interpretar un contrato, se debe presuponer la "lealtad, corrección y buena fe en su redacción, e interpretarlo de manera tal que lleve a resultados conformes a la relación contractual y que estén de acuerdo con las normas éticas". *SLG Irizarry v. SLG García, supra*, pág. 726.

Por otra parte, las obligaciones con una multitud de deudores pueden ser de naturaleza mancomunada o solidaria. En la obligación mancomunada, cada deudor cumple con su parte de la deuda de manera independiente. Por otro lado, en la obligación solidaria, cada deudor tiene el deber de satisfacer la totalidad del crédito que ostenta el acreedor. 31 LPRA sec. 3101; véase *Fraguada Bonilla v. Hosp. Aux. Mutuo*, 186 DPR 365, 375(2012). En lo pertinente a este caso, "[l]a responsabilidad de una persona que es codeudor, fiador o en alguna forma garantizador de un quebrado no se altera por la adjudicación en quiebra de éste". *Cámara Insular Etc. v. Anadón*, 83 DPR 374, 380 (1961). Véase, además, 11 USCA sec. 524(e); 3 Collier on Bankruptcy sec. 362.03[3][d] (2010). El propósito de la ley de quiebras "es proteger el ejercicio de cualquier acción que tenga el acreedor contra cualquier otra persona que se hubiere obligado conjuntamente con el deudor quebrado". *Cámara Insular Etc. v. Anadón, supra*, pág. 380; *Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez*, 186 DPR 239, 256 (2012).

A la luz de esta normativa, se resuelve.

III. DISCUSIÓN

El señor Cabello sostiene que la prueba documental no demostró la entrega del local. Ante ello, estima que

el *Contrato* carece de objeto y, por ende, es nulo. Afirma que el acuerdo de transacción entre La Habichuela y DDR extinguió la obligación principal y la garantía solidaria.

Por su parte, DDR reitera que la descarga o plan de pago que ofreció el Tribunal de Quiebras modificó únicamente la responsabilidad de La Habichuela, no la del señor Cabello como garantizador solidario. Particularizó que el contrato de garantía consignó que la responsabilidad del señor Cabello se extinguiría con el pago de la totalidad de la deuda. Reseñó, además, que este renunció a defensas vinculadas con el procedimiento de quiebra del deudor principal. También señaló que cualquier modificación del *Contrato* se dio cuando este no estaba vigente.

Según se discutió en la Sección II (A) de esta *Sentencia*, a este Tribunal le rigen los mismos criterios que al TPI a la hora de determinar si procede dictar una sentencia sumaria. Corresponde, pues, realizar un examen *de novo*. En primer lugar, a este Tribunal le corresponde determinar si las partes cumplieron con los requerimientos de forma que exige la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. A juicio de este Tribunal, ambas partes cumplieron con los requisitos reglamentarios. A saber, indicaron los hechos y asuntos que, a su juicio, estaban o no en controversia e hicieron referencia a la prueba documental.

En segundo lugar, este Tribunal determina, a la luz de la normativa que rige, que la prueba que acompañó la solicitud que DDR presentó ante el TPI demostró que no existen hechos materiales o sustanciales en controversia. Por ende, procede la resolución sumaria de

la reclamación. De esta forma, se adoptan las 23 determinaciones de hecho que efectuó el TPI.

En tercer lugar, a este Tribunal le corresponde examinar si el TPI aplicó el derecho correctamente. A saber, si, según argumenta el señor Cabello en su primer señalamiento de error, el acuerdo entre La Habichuela y DDR en el Tribunal de Quiebras afectó su responsabilidad como garantizador solidario.

Como se indicó en la Sección II (B) de esta *Sentencia*, la adjudicación en quiebra de un deudor principal no altera la responsabilidad de una persona que es codeudor o garantizador. Además, según se reseñó, un contrato no está sujeto a interpretación cuando sus términos son claros y específicos.

Este Tribunal examinó el *Contrato* que firmaron las partes el 11 de enero de 2012. En este, el señor Cabello se obligó como garantizador solidario del acuerdo de arrendamiento entre DDR y La Habichuela. En lo pertinente, el documento dispone:

Guarantor's obligations are joint and several and are independent of Tenant's obligations under the Lease and shall not be discharged except by payment to and receipt by Landlord of all sums due under the Lease. A separate action may be brought or prosecuted against any Guarantor whether the action is brought or prosecuted against any other Guarantor or Tenant, or all, or whether any other Guarantor or Tenant, or all, are joined in the action.

[...]

If Tenant defaults under the Lease, Landlord can proceed immediately against Guarantor or Tenant, or both, without prior notice to Guarantor, or Landlord can enforce against Guarantor or Tenant, or both, any rights that it has under the Lease or pursuant to applicable laws. [...] This Guarantee is a guarantee of payment and not of collection.

Guarantor waives the right to require Landlord to (1) proceed against Tenant; (2) proceed against or exhaust any security that Landlord

holds from Tenant; or (3) pursue any other remedy in Landlord's power. Guarantor waives any defense by reason of any disability of Tenant, including but not limited to any limitation on the liability or obligation of Tenant under the Lease or its estate in bankruptcy or of any remedy for the enforcement thereof, resulting from the operation of any present or future provision of the National Bankruptcy Act or other statute, or from the decision of any court, and waives any other defense based on the termination of Tenant's liability from any cause whatsoever. [...]³

Se demuestra, pues, que la obligación del señor Cabello era una solidaria, pero independiente de la obligación de La Habichuela. DDR podía ir en contra de La Habichuela y/o contra el señor Cabello para recobrar la totalidad de la acreencia. Es decir, el acuerdo entre La Habichuela y DDR no podía alterar o modificar la responsabilidad del señor Cabello porque las obligaciones eran independientes la una de la otra. Incluso, el *Contrato* dispone que la obligación del señor Cabello no se extinguiría hasta el pago total de la deuda, toda vez que garantizó el pago y no el cobro de la misma. Según se indicó, La Habichuela y DDR transigieron la responsabilidad de La Habichuela por una cantidad menor. Por ende, la responsabilidad del señor Cabello con respecto a la totalidad de la deuda todavía subsiste.

Por demás, el señor Cabello renunció expresamente a cualquier defensa relacionada a la quiebra del deudor principal (La Habichuela) y a cualquier limitación en la responsabilidad de este. Ante el cuadro anterior, este Tribunal concluye que la quiebra que instó La Habichuela no eximió de responsabilidad al señor Cabello con el pago de la deuda. De igual forma, la transacción entre

³ Apéndice de *Apelación*, pág. 152.

DDR y La Habichuela tampoco repercutió sobre la responsabilidad del señor Cabello sobre la totalidad de la deuda. No se cometió el primer señalamiento de error.

Por otro lado, en su segundo señalamiento de error, el señor Cabello arguye que el *Contrato* es nulo porque no se demostró que recibiera el local. A juicio de este Tribunal, la prueba documental que obra en el expediente acredita que La Habichuela y el señor Cabello recibieron el local. Así lo consignó el TPI en sus *Determinaciones de Hechos*:

9. El local fue entregado al arrendatario el 7 de septiembre de 2012 mediante el Turn Over Notice.

Con respecto al *Turnover Notice*, el señor Cabello señala que no está firmado y, además, que se refiere a un local diferente. No obstante, el señor Cabello no demostró que tales deficiencias invalidaran los términos y condiciones del *Contrato*. Como cuestión de hecho, no está en controversia que el local existía y estaba disponible para su ocupación, por lo cual no es correcto que el *Contrato* careciera de objeto.

Además, el señor Cabello declaró en su deposición que, en efecto, devolvió el local a DDR.⁴

P Ok. Entonces, indica que ustedes dieron para atrás el local en Plaza del Sol.

R Correcto.

P ¿Cuándo es que [La Habichuela] entiende que dio para atrás el local en Plaza del Sol? ¿En qué momento?

R Bueno, en la carta de diciembre 15, si ellos no nos han contestado a marzo, de si han considerado un financiamiento interno para nosotros poder hacer el local, pues ya a marzo nosotros entendíamos que la respuesta era no.

⁴ Apéndice de *Apelación*, págs. 296-302.

P Ok. Pero sería entonces la postura de La Habichuela, eso es lo que quiero saber, ¿Qué para marzo hicieron entrega del local?

R No, en diciembre.

P En diciembre. ¿En diciembre a raíz de la carta?

R De la carta.⁵

El propio testimonio del señor Cabello es suficiente para que este Tribunal concluya que DDR entregó el local. Por lo tanto, toda vez que el señor Cabello no controvertió la prueba que demostró la entrega del local, no se cometió el segundo señalamiento de error.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Relación del Caso, Determinaciones de Hechos, Conclusiones de Derecho y Sentencia Sumaria* del TPI.

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

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

⁵ *Íd.*, págs. 298-299.