

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

AUTORIDAD DE TIERRAS
DE PUERTO RICO

Apelante

v.

JG RACING PRODUCTION,
INC., REPRESENTADA POR
JOSÉ GÓMEZ; JOSÉ
GÓMEZ ROMÁN EN SU
CARÁCTER PERSONAL;
FULANA DE TAL Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS; LUIS MÉNDEZ
CINTRÓN EN CALIDAD DE
AGENTE RESIDENTE DE JG
RACING PRODUCTION, INC.
Y CUALQUIER OTRA
PERSONA NATURAL O
JURÍDICA QUE SE
ENCUENTRE EN POSESIÓN
O EN EL USO Y DISFRUTE
DE LA PROPIEDAD DE LA
DEMANDANTE

Apelados

KLAN201900220

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Arecibo

Caso Núm.

C PE2018-0050
(402)

Sobre:

Desahucio en
Precario y/o
Desahucio por
Falta de Pago e
Incumplimiento
de Contrato

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

Soroeta Kodesh, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 5 de noviembre de 2020.

Mediante un recurso de apelación presentado el 1 de marzo de 2019, comparece la Autoridad de Tierras de Puerto Rico (en adelante, la Autoridad de Tierras o la apelante). Nos solicita que revoquemos una *Relación del Caso, Determinaciones de Hechos, Conclusiones de Derecho y Sentencia* dictada el 20 de febrero de 2019 y notificada el 22 de febrero de 2019, por el Tribunal de Primera Instancia (en adelante, TPI), Sala de Arecibo. Por medio del dictamen apelado, el TPI declaró *Sin Lugar* la *Demanda* incoada en contra de, entre otros, la corporación JG Racing Production, Inc.,

(en adelante, la corporación apelada o JG Racing Production)¹ y el Sr. José Gómez Román, en su carácter personal (en adelante, el señor Gómez Román o el apelado) (en conjunto, los apelados).

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

I.

El 13 de marzo de 2018, la Autoridad de Tierras incoó una *Demanda* en contra de la corporación apelada, representada por el Sr. José Gómez; el Sr. Luis Méndez Cintrón, como agente residente; el señor Gómez Román, en su carácter personal; su esposa, y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos; y cualquier otra persona natural o jurídica que se encontrara en posesión, o uso y disfrute, de la propiedad ubicada en los barrios Islote y Cambalache del Municipio de Arecibo, de la cual la apelante afirmó era la dueña en pleno dominio. Adujo que el 26 de octubre de 2004, suscribió un *Contrato de Arrendamiento* con JG Racing Production, por un término de diez (10) años.² Explicó que el canon de arrendamiento era de \$24,536.63 por los primeros cinco (5) años, y para el período de prórroga de los cinco (5) años restantes, el canon sería negociado entre las partes.

La Autoridad de Tierras afirmó que JG Racing Production, le adeudaba una suma total ascendente a \$13,857.11, por conceptos de cánones de arrendamiento vencidos. Aseveró que la referida deuda estaba vencida, era líquida y exigible y que la misma continuaba aumentando, pues la mencionada corporación continuaba en posesión del predio. Indicó también que, además del

¹ En aras de facilitar las referencias a las partes de epígrafe, denominamos a JG Racing Production, Inc., como corporación apelada. No obstante, tomamos conocimiento que a la referida corporación se le revocó su certificado de incorporación mediante una *Certificación de Revocación del Certificado de Incorporación* emitida el 24 de octubre de 2014 por el Departamento de Estado. Véase, Anejo XVI del Apéndice del recurso de apelación, pág. 63.

² Véase, *Contrato de Arrendamiento entre la Autoridad de Tierras y JG Racing Production otorgado el 26 de octubre de 2004*, Anejo VII del Apéndice del recurso de apelación, págs. 32-48.

incumplimiento con el pago del canon de arrendamiento, JG Racing Production había incumplido con la cláusula del contrato que le exigía utilizar la propiedad arrendada única y exclusivamente como autódromo. Asimismo, arguyó que la corporación apelada había incumplido con la cláusula que prohibía el subarrendamiento de la propiedad. Por ende, manifestó que procedía dar por terminado el contrato y el desahucio de quien estuviera ocupando el predio en cuestión. Asimismo, la Autoridad de Tierras expuso que advino en conocimiento de que el registro de la corporación, JG Racing Production, había sido cancelado por el Departamento de Estado el 18 de octubre de 2014. En consecuencia, adujo que incluyó al señor Gómez Román, por ser este quien había estado ocupando la propiedad en cuestión, y por haberla explotado comercialmente, sin tener un contrato de arrendamiento con la apelante.

Así las cosas, el 15 de marzo de 2018, la Autoridad de Tierras incoó una *Demanda Enmendada*, a los únicos fines de corregir la cantidad adeudada por JG Racing Production a una suma total de \$72,561.14, balance que alegó estaba actualizado al 15 de marzo de 2018. Por su parte, el 15 de mayo de 2018, la corporación apelada presentó una *Contestación a Demanda Enmendada*, en la cual aceptó que existía una deuda, que provocó que suscribieran un acuerdo de pago, y con el cual se había cumplido a cabalidad. Además, negó haber incumplido con el uso exclusivo de la propiedad al cual se había obligado, excepto en los meses de enero y febrero de 2018, debido a que la propiedad fue utilizada por el Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos, y/o compañías subcontratadas, para almacenar equipo que se utilizaría en la reconstrucción de Puerto Rico, luego del paso del huracán María. JG Racing Production afirmó que la Autoridad de Tierras conocía y recibió la

sustitución de la corporación, ya que los que la habían incorporado originalmente, habían fallecido.³

El 8 de agosto de 2018, la representación legal de los apelados instó una *Contestación Enmendada a Demanda Enmendada*, en aras de aclarar que no solo representaba a JG Racing Production, sino también, al señor Gómez Román. A tales efectos, este último solicitó que se incorporaran como tuyas, cada una de las alegaciones y defensas afirmativas plasmadas originalmente en la *Contestación a Demanda Enmendada*. Asimismo, el 7 de agosto de 2018, las partes presentaron el *Informe Conjunto de Abogados para Conferencia con Antelación al Juicio*.

Transcurridos los trámites procesales de rigor, el juicio en su fondo se celebró el 4 de diciembre de 2018. Durante el juicio, la apelante presentó como testigos a la Sra. Lina del Alba González Ríos, Gerente de Cuentas por Cobrar de la Autoridad de Tierras, y, al agrónomo, el Sr. Cristian Marte Camacho. Por su parte, los apelados presentaron como testigo al señor Gómez Román. Además, se admitieron en evidencia como prueba documental, los documentos que se marcaron como: *Exhibit 1* de los apelados, Copia del Cheque Núm. 227 por la cantidad de \$3,200.00 de la corporación Motorsport Production, Inc., dirigido a la Autoridad de Tierras; y como *Exhibit II* de los apelados, Copia del Cheque Núm. 028222 por la cantidad de \$36,500.00 de la corporación Motorsport Production, Inc., dirigido a la Autoridad de Tierras.⁴

La prueba documental estipulada se marcó como sigue:

- (1). *Exhibit I* estipulado: *Contrato de Arrendamiento* del 26 de octubre de 2004 entre la Autoridad de Tierras y JG Racing Production;

³ En cuanto a JC Racing Production, los apelados explicaron, en su *Alegato en Oposición a Escrito de Apelación*, pág. 2, que el 7 de julio de 2010, su Presidente, el Sr. José Gómez Cubero fue brutalmente asesinado en los predios del Autódromo de Arecibo, y otro socio, el Sr. Luis Méndez Cintrón, murió de cáncer.

⁴ Véanse, Anejos V y VI del Apéndice del recursp de apelación, copias de cheques expedidos a favor de la Autoridad de Tierras, págs. 30-31; véase, además, *Transcripción de Regrabación Juicio en su Fondo*, págs. 43-46, 51-55.

- (2). *Exhibit II* estipulado: *Acuerdo y Estipulación de Pago* del 30 de enero de 2015 entre la Autoridad de Tierras y JG Racing Production;
- (3). *Exhibit III* estipulado: Carta de renovación de contrato a favor de JG Production de fecha 30 de abril de 2015;
- (4). *Exhibit IV* estipulado: Carta del codemandado José “Cheo” Gómez dirigida al Director Ejecutivo de la Autoridad de Tierras de fecha del 14 de febrero de 2018 entregada el 15 de febrero de 2018;
- (5). *Exhibit V* estipulado: Carta del codemandado José “Cheo” Gómez dirigida al Director Ejecutivo de la Autoridad de Tierras con fecha del 30 de diciembre de 2017 y entregada a la Gerente de la Oficina de Cuentas por Cobrar el 12 de enero de 2018;
- (6). *Exhibit VI* estipulado: *Contrato de Arrendamiento* entre José Gómez Román y PowerSecure, Inc./Beachview Logistic PR, LLC., de fecha de 5 de enero de 2018;
- (7). *Exhibit VII* estipulado: Estado de Cuenta del 6 de febrero de 2018 preparado por la funcionaria Edna Ballester Panelli;
- (8). *Exhibit VIII* estipulado: Formulario de Deudor Solidario suscrito por Aida Luz Román Iglesias y Liz Keyla Quiles López a favor de JG Racing Production con fecha del 2 de junio de 2015;
- (9). *Exhibit IX* estipulado: *Cesión de Crédito* de JG Racing Production con fecha de 24 de junio de 2015.⁵

Luego de aquilatada la prueba testifical y documental desfilada durante el juicio en su fondo, el 20 de febrero de 2019, notificada el 22 de febrero de 2019, el foro primario emitió la *Relación del Caso, Determinaciones de Hechos, Conclusiones de Derecho y Sentencia* (en adelante, *Sentencia*) aquí impugnada. En síntesis, el TPI determinó que, en el año 2014, el señor Gómez Román asumió la administración de la pista en cuestión. Por lo tanto, el 30 de enero de 2015, se firmó un *Acuerdo y Estipulación de Pago* con el Director Ejecutivo de la apelante y, luego, el 24 de junio de 2015, firmó y/o juramentó una *Cesión de Crédito*. En

⁵ Véase, *Informe Conjunto de Abogados para Conferencia con Antelación al Juicio*, Anejo XVIII del Apéndice del recurso de apelación, pág. 82. Véase, además, *Transcripción de Regrabación Juicio en su Fondo*, págs. 6-7.

consecuencia, el foro apelado concluyó que, con ambos documentos anteriormente detallados, se modificaron los parámetros del contrato original de 2004, por lo que se extendió su término por diez (10) años adicionales. El foro primario expuso que la conducta de las partes demostró la voluntad inequívoca de modificar los términos del *Contrato de Arrendamiento* original, por lo que hubo una novación del mismo.

De otra parte, el TPI determinó que no hubo un incumplimiento de contrato al subarrendar las facilidades al Cuerpo de Ingeniero de los Estados Unidos, pues consideró que el señor Gómez Román manejó y tramitó diligentemente la autorización. El foro apelado expuso que el señor Gómez Román intentó comunicarse con el Director Ejecutivo de la apelante, pero no se le contestó. Añadió que, sin embargo, previamente, el apelado había recibido el visto bueno por parte de empleados de la Autoridad de Tierras para subarrendar el predio en controversia. A raíz de lo anterior, el foro sentenciador recalcó que, para ese momento de emergencia, se habían emitido órdenes ejecutivas que facilitaban y daban acceso libre a las empresas a cargo de colaborar en la reconstrucción de Puerto Rico, luego del paso del huracán María. Así pues, el foro primario declaró *Sin Lugar* la *Demanda* de epígrafe.

En la *Sentencia* apelada, el TPI detalló las siguientes determinaciones de hechos que transcribimos a continuación:

1. Que la Autoridad de Tierras de Puerto Rico (ATPR) es una corporación pública del (E)stado Libre Asociado de Puerto Rico, creada por la Ley Núm. 26 de 12 de abril de 1941, según enmendada (28 L.P.R.A. Sec. 241 y Ss.)
2. Que la demandada es una corporación con fines de lucro que estuvo autorizada a hacer negocios en Puerto Rico, con número de Registro 142236 del Departamento de Estado y quien es representada por el Sr. José Gómez y su Agente Residente es Luis Méndez Cintrón (conforme surge de la demanda).
3. Que la demandante es dueña en pleno dominio de la siguiente propiedad:

“RÚSTICA: Predio radicado en los Barrios Islote y Cambalache del Término municipal de Arecibo, Puerto Rico, con una cabida superficial aproximada de 39.2586 cuerdas. En lindes por el NORTE, con terrenos de tenencia privada y servidumbre de la Carretera 681; por el SUR, con camino de la finca y terrenos remanentes, propiedad de la Autoridad de Tierras; por el ESTE, con servidumbre de un canal; y por el OESTE, con terrenos de tenencia privada y servidumbre de las Carreteras Estatales Núm. 2 y 681.”

4. Que las partes otorgaron Contrato de Arrendamiento sobre la propiedad antes descrita allá para octubre del 2004.
5. Que al presente la parte demandada adeuda alrededor de setenta y seis mil trescientos once dólares con catorce centavos (\$76,311.14) por concepto de arrendamiento de dicho terreno.
6. Que según surge de la evidencia sometida y del propio testimonio de la Sra. González (Gerente de Cuentas por Cobrar de la Agencia), las partes renegociaron la deuda mediante Acuerdo y Estipulación de Pagos con la Autoridad de Tierras el 30 de enero de 2015, el cual se viene pagando con regularidad a no ser de uno u otro pago que haya quedado descubierto.
7. Que la señora González indicó que no se le cursa carta de cobro alguna a la parte demandada, sino que mensualmente se le envía a todo arrendatario un estado de su cuenta. En adición ésta admitió que, al momento de firmarse el Acuerdo y Estipulación de pago en el 2015, la deuda sobrepasaba los cien mil dólares (\$100,000.00) y que con el cumplimiento del acuerdo la misma había sido reducida a setenta y dos mil quinientos sesenta y un dólares con catorce centavos (\$72,561.14), en menos de tres (3) años.
8. Que el Agrónomo Cristian Marte Camacho, Coordinador de Área de la Agencia y quien lleva poco tiempo laborando en la misma declaró que visitó las facilidades de la pista entre los meses de enero-febrero de 2018 y se encontró con que la misma estaba siendo ocupada por el Campamento de las Compañías Americanas que estaban al rescate de Puerto Rico tras el devastador paso del Huracán María.
9. Que éste admitió que en efecto había visto y/o leído las dos (2) cartas con fechas del 30 de diciembre del 2017 y 14 de febrero de 2018, enviadas por la parte demandada, solicitando permiso para subarrendar y de paso autorización para la ubicación del Campamento Rescate por la compañía Beachview,

según fuera solicitado por el Cuerpo de Ingenieros de los Estados Unidos de Norte América.

10. Que a preguntas a éste sobre s[i] conocía la respuesta de la agencia a ambas misivas, contestó en la negativa y que al presente no había visto contestación y/o respuesta alguna a las comunicaciones cursadas por la parte demandada en solicitud de autorización.
11. Que el Sr. José (Cheito) Gómez Román, hijo del Sr. José (Cheo) Gómez Cubero (quien falleció el 9 de julio de 2010), indicó que su padre fue el fundador de la pista de Arecibo desde sus inicios haciendo negocio como JG RACING PRODUCTION, INC.
12. Que del 2010 al 2015, la pista acumuló una deuda bajo la Administración de los otros dos (2) socios y directores de la corporación los señores Wilson Portalatín y Luis Méndez Cintrón, quienes de paso no fueron traídos al pleito.
13. Que, para finales del 2014, él asume la administración de la pista y otorgó un Acuerdo y Estipulación de Pago para con la Autoridad de Tierras, a fines de poner al día la deuda de cien mil cuatrocientos cuarenta dólares con treinta centavos (\$100,440.30) por concepto de arrendamiento de la finca Monte Grande en el municipio de Arecibo.
14. Que se acordó pagar setecientos cincuenta dólares (\$750.00) mensuales de renta más ciento veinte (120) pagos mensuales de ochocientos treinta y siete dólares con un centavo (\$837.01), para un total mensual de pago de mil quinientos ochenta y siete dólares con un centavo (\$1,587.01).
15. Que posteriormente, allá para el 24 de junio de 2015, otorgó una [c]e[s]iÓN de crédito, por espacio de diez (10) años más a fin de complementar el acuerdo habido hasta el 2025; por lo que entiende que tiene contrato vigente hasta enero del año 2025.
16. Que en algún momento del año 2016, se percató de que la corporación con la que había hecho negocios su padre y los socios, JG Racing Production, Inc., estaba inoperante en el Departamento de Estado, por lo que decidió enmendar el contrato bajo una nueva corporación llamada Motorsport Production Inc.
17. Que para ello otorgó los documentos requeridos y emitió el pago correspondiente a la Sra. Blanca Rita y al día de hoy la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, no ha hecho la sustitución y/o cambio de corporación en el contrato.
18. Que luego del paso del Huracán María, la pista quedó inundada por encontrarse en una zona cercana al mangle. En su intento de rehabilitar la pista, el Sr. José (Cheito) Gómez Román, sufrió un

accidente en las facilidades de la misma el día 12 de noviembre de 2017 (una explosión que le provocó quemaduras de segundo (2do) y tercer (3er) grado en su cuerpo lo que requirió hospitalización por veintiocho (28) días, siendo dado de alta el 15 de diciembre de 2017 con orden de reposo y terapias).

19. Que estando convaleciendo en su residencia, entre el 18 al 20 de diciembre, se comunicó con éste, personal de la compañía Beachview (compañía subcontratada por el Cuerpo de Ingenieros de los E.U.A), informándole que las facilidades de la pista eran la mejor en localización geográfica y física para albergar un “campamento rescate” luego de un estudio exhaustivo realizado entre el área extensiva de Bayamón hasta Aguadilla.
20. Que el 30 de diciembre de 2017, compareció personalmente el señor Sr. Gómez Román a las oficinas de la Autoridad de Tierras y dejó misiva pidiendo autorización para el subarrendamiento y acomodo del campamento rescate; y con ello, su compromiso de pagar el doble de la renta o sea tres mil doscientos dólares (\$3,200.00) cosa que hizo durante los meses de enero y febrero de 2018, único dos (2) meses en que estuvo activo el campamento en las facilidades de la pista.
21. Que dialogó el contenido de la carta con la Sra. Lina González Ríos, y ésta le expresó: **“dale para adelante que estamos en un estado de emergencia y que fuera a donde Elmer Rodríguez.”** Indicó éste, que se dirigió a la oficina del señor Rodríguez, Director de Bienes Raíces de Autoridad de Tierras y discutió la carta con él, recibiendo la misma respuesta: **“no debe haber problemas, porque estamos en emergencia.”**
22. Que el día 5 de enero de 2018, firmó un contrato corto de arrendamiento (*Short-term Lease Agreement*) con la compañía Power Secure, Inc., por trece mil dólares (\$13,000.00) mensuales y un (1) mes de duración del 14 de enero al 13 de febrero de 2018. Que nuevamente el día 14 de febrero compareció a la Autoridad de Tierras y dejó una segunda (2da) misiva, solicitando una extensión en el uso de las facilidades subarrendadas y al día de hoy ninguna de las misivas fueron contestadas de forma alguna por la Autoridad de Tierras.
23. Que éste, se reunió en al menos cuatro (4) a cinco (5) ocasiones con ejecutivos y abogados de la agencia en vías de lograr un acuerdo, y no es hasta el día 5 de julio, que el Sr. Gómez logra reunirse con el Director de la Agencia, Sr. Juan Rodríguez Reyes, junto con el alcalde de la ciudad de Arecibo, Hon. Carlos Molina Rodríguez. En esa reunión, el Director Ejecutivo le expresó: **“que para reanudarle el contrato tendría que aportar al menos el cincuenta por ciento (50%) de la**

deuda", que era de setenta y dos mil quinientos sesenta y un dólares con catorce centavos (\$72,561.14); o sea la cantidad de treinta y seis mil doscientos ochenta dólares con cincuenta y siete centavos (\$36,280.57); en adicción, a que se podría auscultar la posibilidad de añadir una porción de terreno de la finca colindante en vías de lograr extender el rodaje de la pista para celebrar eventos de un cuarto (1/4) de milla.

24. Que luego de ello, la parte demandada cursó vía e-mail, correo regular y WhatsApp, misivas dirigidas al director, varios funcionarios y abogados de la Autoridad de Tierras, haciendo constar la obtención del cincuenta por ciento (50%) requerido y demostrado ello con "Manager's Check", número 028222 del First Bank de Puerto Rico por la cantidad de treinta y seis mil quinientos dólares (\$36,500.00).
25. Que en reiteradas ocasiones el Sr. Gómez se ha comunicado con la oficina del director y varios departamentos de la agencia en solicitud de respuesta conforme al acuerdo llegado y las gestiones han sido infructuosas.
26. Que como parte del "*Short-term Lease Agreement*", la compañía subarrendadora Power Secure y/o Beachview, se comprometió al arreglo de todos los daños ocasionados a la pista. Ello no ha podido ser posible; toda vez, que ante el pleito radicado, la Autoridad de Tierras no ha concurrido a la firma del relevo cursado por los abogados de las compañías americanas para el desembolso del dinero necesario para la reconstrucción y rehabilitación de la pista.

Inconforme con la determinación anterior, el 1 de marzo de 2019, la apelante instó el recurso de apelación de epígrafe en el que adujo que el TPI cometió los siguientes errores:

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo, al concluir que el acuerdo de pago firmado entre JG Racing Production, Inc., y la Autoridad de Tierras, así como los formularios de cesión de crédito y de deudor solidario tuvo el efecto de modificar los parámetros del contrato original y extender el mismo por diez (10) años adicionales.

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo, al no tomar en cuenta y sopesar toda la jurisprudencia y leyes relacionadas a las obligaciones contractuales entre privados y el Gobierno de Puerto Rico.

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo, al incluir como determinación de hecho que los demandados venían pagando con regularidad los cánones de arrendamiento y acuerdo de pago con la demandante, lo que es contrario a la prueba

documental estipulada y el testimonio de la gerente de cuentas por cobrar de la Autoridad de Tierras.

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo, al entender que existió una novación o renovación de contrato aun cuando los codemandados no cumplieron con los documentos requeridos por la agencia mediante comunicación del 30 de abril de 2015.

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo, al entender que estaba justificado la violación de contrato y el subarrendamiento de los terrenos propiedad de la ATPR durante los meses de enero y febrero de 2018, asumiendo que existiera un contrato válido.

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo, al determinar que las partes habían logrado un acuerdo para reanudar el contrato o establecer un nuevo contrato mediante prueba de referencia basado ello en el testimonio del codemandado, José Gómez Román, mediante prueba de referencia no admisible y que fue oportunamente objetada por la parte demandante-apelante.

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo, en cuanto al peso, apreciación, conclusiones e interpretación que hizo del testimonio de la testigo de la parte demandante, Lina del A. González Ríos, el cual fue cónsono con la evidencia documental admitida en el juicio y contraria a las determinaciones de hechos y derecho, incluidas en la sentencia en cuanto al pago de la deuda, renovación del contrato y la alegada autorización para subarrendar la propiedad.

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo, en cuanto al peso, apreciación, conclusiones e interpretación que hizo del testimonio del testigo de la parte codemandada, José Gómez Román, el cual fue contrario a las determinaciones de hechos y derecho incluidas en la sentencia en cuanto al pago de la deuda, renovación del contrato y la alegada autorización para subarrendar la propiedad.

Erró el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Arecibo, al negarse aplicar las reglas de evidencia y en particular las relacionadas a las presunciones específicas en cuanto a toda la evidencia voluntariamente suprimida resultara adversa si se ofreciere.

Previa autorización de este Tribunal, el 17 de abril de 2019, la apelante presentó la transcripción de la prueba oral. Transcurrido el término concedido a los apelados para presentar objeciones a la transcripción de la prueba oral, dimos por estipulada la misma mediante una *Resolución* dictada el 14 de mayo de 2019. Así las

cosas, el 12 de junio de 2019, la apelante presentó su *Alegato Suplementario*. A su vez, el 12 de julio de 2019, los apelados presentaron su *Contestación en Oposición a Alegato Suplementario*. Además, el 24 de julio de 2019, los apelados presentaron su *Alegato en Oposición a Escrito de Apelación*.

De otra parte, el 31 de enero de 2020, emitimos una *Resolución* en la cual concedimos un término a la Autoridad de Tierras para que mostrara causa por la cual no aplicaba la paralización automática al caso de autos y no se debía ordenar su archivo administrativo. Lo anterior, toda vez que *motu proprio* advinimos en conocimiento que la Autoridad de Tierras era una corporación pública cobijada por el estatuto federal, Puerto Rico Oversight, Management, and Economic Stability Act, 48 USC secs. 2101 *et seq.*, (en adelante, PROMESA).

En cumplimiento con lo ordenado, el 4 de febrero de 2020, la Autoridad de Tierras presentó una *Moción en Cumplimiento de Orden* en la que expuso que no tenían conocimiento, ni existía prueba documental, que demostrara que la Autoridad de Tierras hubiera solicitado acogerse al Título III de la ley PROMESA. De igual forma, argumentó que la presente reclamación versaba sobre recuperar la posesión de una finca de su propiedad, y el saldo de una deuda existente entre un privado y la corporación pública. Por su parte, el 7 de febrero de 2020, los apelados presentaron una *Moción en Cumplimiento de Orden e Informativa*, en la cual solicitaron que se adjudicaran los méritos del recurso que nos ocupa.⁶

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, a la luz de los documentos que obran en el expediente de

⁶ No puede pasar por desapercibido que de una somera búsqueda en la página electrónica: <https://www.prd.uscourts.gov/promesa/sites/promesa/files/documents/1/01-4.pdf>, se desprende que la Autoridad de Tierras de Puerto Rico está cobijada por la ley PROMESA.

autos y luego de un examen minucioso de la transcripción de la prueba oral, procedemos a exponer el derecho aplicable.

II.

A.

Sabido es que los contratos existen desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371; *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, 173 DPR 870, 886 (2008). Existe un contrato cuando concurren los siguientes requisitos: (1) consentimiento de los contratantes; (2) objeto cierto que sea materia del contrato; y (3) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391; *García Reyes v. Cruz Auto Corp.*, supra, a las págs. 885-886. Una vez concurren las condiciones esenciales para su validez, “[l]os contrato serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado [...]” Art. 1230 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3451. Así pues, con ciertas excepciones, la contratación verbal se admite como una perfectamente vinculante. *Colón Colón v. Mun. de Arecibo*, 170 DPR 718, 730 (2007).

En nuestra jurisdicción, rige la libertad de contratación, por lo que las partes contratantes pueden establecer los pactos, las cláusulas y las condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarias a la ley, a la moral y al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 DPR 169, 173 (2011); *Guadalupe Solís v. González Durieux*, 172 DPR 676, 683 (2007); *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 17 (2005). Por ende, los tribunales no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante contrato cuando este es legal y válido, y no contiene vicio alguno. *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255, 271 (1999).

Es un principio general que “[l]os contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo 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; *López v. González*, 163 DPR 275, 282 (2004). En torno a este particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que “[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).

De otra parte, en los casos de obligaciones bilaterales, una parte puede optar por la resolución del contrato si la otra no cumple con su obligación y puede darlo por resuelto sin necesidad de acudir a un tribunal. *Constructora Bauzá, Inc. v. García López*, 129 DPR 579, 593 (1991). En estas circunstancias, el perjudicado puede exigir el cumplimiento de la obligación o su resolución y, en ambos casos, si el incumplimiento ha afectado desfavorablemente su patrimonio, puede reclamar los daños sufridos. Art. 1077 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3052; *S.M.C. Const. v. Master Concrete*, 143 DPR 221, 237 (1997).

Cuando existe un cumplimiento parcial o defectuoso también se puede ejercer el derecho a la resolución del contrato. No obstante, en tales situaciones, el ejercicio del derecho de resolución no debe ser utilizado siempre, pues la buena fe en la contratación puede imponer alguna moderación a este resultado. Solamente si el cumplimiento parcial o defectuoso implica la frustración del propósito contractual para la parte perjudicada, procederá la resolución del contrato. *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 20-23 (2005).

Por otra parte, un contrato de arrendamiento puede pactarse por tiempo determinado, pero es susceptible de prórroga o de

renovación. Art. 1455 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4062; *Vicar Builders v. ELA et al*, 192 DPR 256, 260-261 (2015). La distinción entre estos dos (2) supuestos es que, al otorgarse la prórroga, subsiste el mismo contrato. Sin embargo, la renovación es a base de un nuevo contrato de arrendamiento tácita o expresamente. *Id.*

B.

De otro lado, el Artículo 1110 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3151, establece que las obligaciones se extinguen: “Por el pago o cumplimiento. Por la pérdida de la cosa debida. Por la condonación de la deuda. Por la confusión de derechos de acreedor y deudor. Por la compensación. Por la novación.” La novación se define como la sustitución o cambio de una obligación por otra posterior, que modifica o extingue la primera, ya variando su objeto o condiciones principales, o bien sustituyendo la persona del deudor, o subrogando a un tercero en los derechos del acreedor. *Mun. de San Juan v. Prof. Research*, 171 DPR 219, 243-245 (2007).

Ahora bien, el Tribunal Supremo de Puerto Rico reconoce que la novación incluye tanto la modalidad que tiene efectos extintivos, novación extintiva, así como la novación modificativa, en virtud de la cual subsiste una obligación alterada. *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, 174 DPR 716, 725 (2008), citando a *Mun. de San Juan v. Prof. Research*, supra, a la pág. 244; *United Surety v. Villa*, 161 DPR 609, 618 (2004); *Miranda Soto v. Mena Eró*, 109 DPR 473, 478 (1980). La novación extintiva de una obligación se configura cuando las partes lo declaran en forma terminante o cuando la intención de novar se deriva de la absoluta incompatibilidad entre la obligación original y la nueva. Art. 1158 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3242; *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, supra, citando a *G. & J., Inc. v. Doré Rice Mill, Inc.*, 108 DPR 89, 91 (1978). Por su parte, la novación modificativa se configura cuando no exista la intención de extinguir una

obligación y sustituirla por otra, o cuando medie compatibilidad entre la obligación original y la nueva. *United Surety v. Villa*, supra, a la pág. 619. A diferencia de una novación extintiva, en donde la obligación original se extingue y nace un nuevo vínculo obligacional entre las partes, en la novación modificativa la obligación original subsiste. *CSMPR v. Carlo Marrero et als.*, 182 DPR 411, 419 (2011).

Al examinar la figura de la novación, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha enfatizado la importancia de examinar el *animus novandi* o la voluntad de las partes al momento de alterar una obligación. *Mun. de San Juan v. Prof. Research*, supra, citando a *González v. Sucn. Cruz*, 163 DPR 449, 459 (2004); *Warner Lambert Co. v. Tribunal Superior*, 101 DPR 378, 389 (1973). En este punto, es necesario señalar que en nuestro ordenamiento se presume la voluntad de novar cuando existe total incompatibilidad entre dos (2) obligaciones. Art. 1158 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3242. Dicha incompatibilidad provoca la extinción de una obligación original y, en su lugar, el nacimiento de una obligación nueva. Se trata de la declaración expresa, terminante que el Artículo 1158 del Código Civil exige para extinguir una obligación. *Mun. de San Juan v. Prof. Research*, supra; *Warner Lambert Co. v. Tribunal Superior*, supra, a las págs. 389-390. Claro está, la modificación de la obligación no queda al arbitrio de una de las partes. Es decir, la ausencia del *animus novandi* no implica que nuestro ordenamiento admita la modificación unilateral de una obligación. *P.D.C.M. Assoc. v. Najul Bez*, supra, a la pág. 726.

De otra parte, en nuestro ordenamiento legal las obligaciones se modifican al variarse su objeto o sus condiciones principales; al sustituir la persona del deudor; o al subrogarse un tercero en los derechos del acreedor. Art. 1157 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3241. Cabe destacar que una modalidad de la novación modificativa es la novación subjetiva en la que se produce la sustitución de una

de las partes. De sustituirse al deudor, se trata de una novación modificativa subjetiva de la parte pasiva. Si se sustituye al acreedor, se trata de una novación modificativa subjetiva de la parte activa.

CSMPR v. Carlo Marrero et als., supra.

La novación por sustitución de deudor solamente puede gozar de efecto extintivo de la obligación original con el consentimiento del acreedor. Art. 1159 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3243; *Teachers Annuity v. Soc. de Gananciales*, 115 DPR 277, 282 (1984). Por cierto, la única manera de asumir una deuda es mediando el consentimiento del acreedor. Lo contrario constituye la subrogación de un tercero en lugar del deudor original, subsistiendo el vínculo original entre el deudor y el acreedor. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 729 (2001). Dicho consentimiento tiene que ser manifiesto, patente, claro y positivo a la sustitución. *Teachers Annuity v. Soc. de Gananciales*, supra. La doctrina vigente postula que el referido consentimiento ha de “prestarse con el deliberado propósito de exonerar de sus obligaciones al deudor primitivo para hacerlos [sic] recaer en toda su extensión sobre el nuevo deudor.” *Id.*, a las págs. 282-283. No puede tratarse de un consentimiento tácito. Por lo tanto, la sustitución de un nuevo deudor sin el consentimiento del acreedor no surte efecto legal alguno. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, supra, a la pág. 728, citando a *Carmen Centrale v. Descartes, Tes.*, 75 DPR 340, 352 (1953).

C.

En lo pertinente a la controversia que nos ocupa, debemos resaltar que, como norma general, cuando una de las partes contratantes es el Estado, este es considerado como un contratante privado. *Campos v. Cía Fom. Ind.*, 153 DPR 137, 149 (2001), citando a *De Jesús González v. Autoridad de Carreteras*, 148 DPR 255, 267 (1999). Es por ello, que “una vez el Estado suscribe un contrato con una persona privada, ambos están obligados por las normas

generales relativas a los contratos, y sus correspondientes interpretaciones [...].” *Id.*

Ahora bien, cuando se encuentra involucrada la erogación de fondos públicos, se han impuesto controles de contratación gubernamental para la sana administración de estos. *JAAP Corp. v. Depto. Estado et al.*, 187 DPR 730, 739 (2013). Ante el precepto de la sana política pública administrativa, se requieren que los contratos gubernamentales cumplan con ciertos requisitos, a saber: (1) contrato reducido a escrito; (2) mantener un registro para establecer su existencia; (3) remitir copia a la oficina del Contralor; y (4) acreditar la certeza de tiempo, es decir, haberse otorgado quince días de anticipación. *Id.*, a la pág. 741; Véase, además, Ley Núm. 18 de 30 de octubre de 1975, según conocida como Ley de Registro de Contratos del Gobierno, según enmendada, 2 LPRA secs. 97-98; *Ocasio v. Municipio de Maunabo*, 121 DPR 37, 54 (1988). Ciertamente, como requisito indispensable, todo contrato entre un ente privado y el Estado debe constar por escrito para que el mismo sea vinculante. *JAAP Corp. v. Depto. Estado et al.*, a las págs. 741-742.

De conformidad con lo anterior, los tribunales deben velar por los requisitos legales dirigidos a proteger desembolsos públicos y no a proteger el interés de las partes contratantes. *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994, 1002 (2009). Por lo tanto, un contrato entre un ente privado y el Estado que no cumpla con las leyes de rigor será nulo e inexistente. *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, 190 DPR 448, 457-458 (2014). Ante tal incumplimiento, el privado se arriesga a asumir la responsabilidad por sus pérdidas. *Id.*, a la pág. 461.

Sin embargo, el Artículo 1(c) de la Ley de Registro de Contratos del Gobierno, *supra*, establece que el Contralor determinará por reglamentación los contratos otorgados por entidades

gubernamentales que se considerarán exentos de ser remitidos a la referida Oficina. Así pues, según el Artículo 11 a.10) del Reglamento Núm. 7743 de la Oficina del Contralor de 15 de septiembre de 2009, aclara que no será necesario el envío al Contralor, copias de contratos que no conlleven desembolso de fondos, aunque no aplicará a enmiendas en las que en el contrato original tenía cuantía. Dicha excepción no releva el requisito de que los mismos sean anotados por la entidad otorgante en el Registro de Contratos. *Id.*, b. Lo realmente importante es que, al incumplir con el requisito de registrar y remitir copia del contrato a la Oficina del Contralor, puede ser subsanado y no acarrea su nulidad. *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, supra, a la pág. 462; *Lugo v. Municipio de Guayama*, 163 DPR 208, 219 (2004).

Cabe destacar que, ante la rigurosidad con este tipo de contratos, ciertos efectos legales, como la tácita reconducción, no aplican. *Vicar Builders v. ELA et al.*, supra, a la pág. 261. Lo anterior, pues una tácita reconducción es una renovación, por lo que nacería un nuevo contrato. *Id.*

D.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha puntualizado reiteradamente que los tribunales apelativos no debemos intervenir con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad o las determinaciones de hechos de los tribunales de primera instancia. *E.L.A. v. S.L.G. Negrón-Rodríguez*, 184 DPR 464, 486 (2012); *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007).

La Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V R. 42.2, expresamente dispone que las determinaciones de hechos de los tribunales de instancia basadas en testimonio oral, no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas y que se debe dar consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de los testigos. Esta deferencia hacia el

foro primario responde al hecho de que el juez sentenciador es el que tiene la oportunidad de recibir y apreciar toda la prueba oral presentada, de escuchar la declaración de los testigos y evaluar su *demeanor* y confiabilidad. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, 176 DPR 31, 67 (2009); *López v. Dr. Cañizares*, 163 DPR 119, 135 (2004).

El juez, ante quien declaran los testigos, es quien tiene la oportunidad de verlos y observar su manera de declarar, apreciar sus gestos, titubeos, contradicciones y todo su comportamiento mientras declaran; factores que van formando gradualmente en su conciencia la convicción en cuanto a si dicen la verdad. *Suárez Cáceres v. Com. Estatal Elecciones*, supra, a la pág. 68. Así, le compete al foro apelado la tarea de aquilatar la prueba testifical que ofrecen las partes y dirimir su credibilidad. *González Hernández v. González Hernández*, 181 DPR 746, 776-777 (2011); *Sepúlveda v. Depto. de Salud*, 145 DPR 560, 573 (1998).

Sin embargo, la doctrina de deferencia judicial no es de carácter absoluto, pues la misma debe ceder ante las posibles injusticias que puedan acarrear unas determinaciones de hechos que no estén sustentadas por la prueba desfilada ante el foro primario. *Pueblo v. Irizarry*, 156 DPR 780, 797-798 (2002). Así, como foro apelativo, podemos intervenir con la apreciación de la prueba oral que haga el Tribunal de Primera Instancia, cuando el foro primario actúe con pasión, prejuicio o parcialidad, o incurra en un error manifiesto al aquilatarla. *González Hernández v. González Hernández*, supra; *Rivera Figueroa v. The Fuller Brush Co.*, 180 DPR 894, 916 (2011); *Meléndez v. Caribbean Int'l. News*, 151 DPR 649, 664 (2000).

Además, se podrá intervenir cuando la apreciación de la prueba no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba y cuando la apreciación de la misma se

distancia de la realidad fáctica o ésta [es] inherentemente imposible o increíble. *González Hernández v. González Hernández*, supra, a la pág. 777; *Pueblo v. Santiago et al.*, 176 DPR 133, 148 (2009). Se exceptúan de la regla de deferencia las determinaciones de hechos que se apoyan exclusivamente en prueba documental o pericial, ya que los tribunales apelativos están en idéntica posición que el tribunal inferior al examinar ese tipo de prueba. *González Hernández v. González Hernández*, supra.

En síntesis, si no percibimos que el Tribunal de Primera Instancia haya cometido un error manifiesto en la aplicación del derecho, que haya indicios de pasión, prejuicio o parcialidad en la apreciación de la prueba, no nos corresponde sustituir su juicio por nuestras apreciaciones, basadas en un examen del expediente del caso, excepto si luego de realizar un balance racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba y de los documentos que obran en autos, llegamos a unas conclusiones distintas a las del foro primario. *González Hernández v. González Hernández*, supra, a la págs. 776-777. Por esta razón, nuestra intervención con la evaluación de la prueba testifical realizada por el TPI solamente procederá en los casos en los que el análisis integral de dicha evidencia nos cause una insatisfacción o una intranquilidad de conciencia a tal extremo que se estremezca nuestro sentido básico de justicia. *Id.*

A tenor de los principios antes enunciados, atendemos los planteamientos de la apelante según esbozados ante nos.

III.

En sus primeros cuatro (4) señalamientos de error, la apelante indica que el TPI incidió al determinar que, con los documentos de *Acuerdo y Estipulación de Pago, Deudor Solidario en Pago de Cánones de Arrendamiento y Cesión de Crédito* suscritos por las partes en el año 2015, se modificaron los parámetros del contrato

original de 2004, cuando la corporación apelada no estaba autorizada para hacer negocios en Puerto Rico desde el 18 de octubre de 2014. La Autoridad de Tierras plantea que los acuerdos firmados entre las partes no cumplieron con los requisitos legales que se exigen para la validez de un contrato con una entidad gubernamental, por lo que no hubo una novación de contrato. Alega que los apelados no cumplieron con la presentación de documentación necesaria para renovar el contrato de arrendamiento. Además, la apelante argumenta que ni los cánones de arrendamiento, ni el acuerdo de pago de la deuda, se estaban sufragando con regularidad.

De otra parte, en sus últimos cinco (5) señalamientos de error, la apelante señala que los apelados incumplieron con la cláusula del contrato que exigía el uso exclusivo de la propiedad como un autódromo. La apelante plantea que hubo una apreciación errónea de la prueba testifical y que no existe evidencia de que el señor Gómez Román recibió la aprobación por parte de empleados de la Autoridad de Tierras para subarrendar el predio en controversia. Además, expone que erróneamente se admitió prueba de referencia relacionada al acuerdo que alegadamente se llevó a cabo en una reunión, a los fines de reanudar el contrato si el señor Gómez Román sufragaba el cincuenta por ciento (50%) de la deuda. Así también, indica que el TPI debía presumir adversa la evidencia voluntariamente suprimida por los apelados, es decir, el haber anunciado un testigo, que el día del juicio no compareció. Finalmente, argumentó que el TPI erró al no determinar la inexistencia de un contrato válido entre las partes, por lo que procedía el pago de la deuda y el desahucio en precario. A la apelante no le asiste la razón en sus planteamientos.

Debido a que todos los señalamientos de error se encuentran íntimamente relacionados entre sí, se discutirán en conjunto.

De entrada, es un hecho incontrovertido que desde el 18 de octubre de 2014, JG Racing Production no tiene autorización para hacer negocios en Puerto Rico, toda vez que su certificado de incorporación fue revocado.⁷ Ahora bien, como hemos visto, JG Racing Production, quedó a la administración del señor Gómez Román, ya que su padre había fallecido.⁸ El señor Gómez Román asumió la administración de la corporación, sin conocer que esta ya no tenía certificado de incorporación, la cual había sido cancelada por falta de atención a la corporación por parte de sus socios.⁹ Al haber asumido la administración, tuvo que crear otra corporación, Motorsport Production, Inc., para poder resolver los problemas que tenía JG Racing Production.¹⁰ Al enterarse que JG Racing Production no existía, el señor Gómez Román intentó que en el contrato en cuestión, la Autoridad de Tierras cambiara el nombre del deudor por el de la nueva corporación, pero esa gestión quedó sin resolverse.¹¹

Sin embargo, el señor Gómez Román, en representación de JG Racing Production, llegó a realizar un *Acuerdo y Estipulación de Pago*, una *Cesión de Crédito* y un *acuerdo de Deudor Solidario en Pago de Cánones de Arrendamiento* con la Autoridad de Tierras.¹²

De hecho, la Autoridad de Tierras conocía que quien estaba representando a la corporación en los acuerdos alcanzados era

⁷ Véase, *Certificado de Revocación del Certificado de Incorporación* de JG Racing Production, Inc., Anejo XVI del Apéndice del recurso de apelación, pág. 63.

⁸ *Transcripción de Regrabación Juicio en su Fondo*, pág. 30.

⁹ *Id.*, a las págs. 60-61 y 65-66.

¹⁰ *Id.*, a las págs. 62-63.

¹¹ *Id.*, a las págs. 63 y 66-67.

¹² *Id.*, a las págs. 64-65, 76-77. Véase, además, *Acuerdo y Estipulación de Pago*, la *Cesión de Crédito* y el documento de *Deudor Solidario en Pago de Cánones de Arrendamiento*, Anejos VIII, XIV, XV del Apéndice del recurso de apelación, págs. 49-50, 60-62.

Cabe destacar que en el acuerdo suscrito por las partes el 2 de junio de 2015, titulado *Deudor Solidario en Pago de Cánones de Arrendamiento*, se reconoce lo siguiente:

[...] JG RACING PRODUCTION, INC., representado por JOSE GOMEZ ROMAN, [...] han celebrado un contrato de arrendamiento con la Autoridad de Tierras de Puerto Rico, sobre un ___ parcela de 39.26 cuerdas, radicado en el Barrio ISLOTE del término municipal de ARECIBO, **por el término de 10 años** [...]. (Énfasis nuestro)
Véase, Anejo XIV del Apéndice del recurso de apelación, pág. 60.

el señor Gómez Román; aceptó tal sustitución; e incluso, sin reparo, recibió pagos con cheques de la nueva corporación del apelado, Motorsport Production, Inc.¹³ Con conocimiento de lo anterior, la apelante continuó en las negociaciones con el señor Gómez Román, reconociendo en sus acuerdos que tenían un contrato de diez (10) años y recibiendo los pagos realizados por este.¹⁴ La deuda, aunque existente, se estaba pagando con regularidad y de igual forma, se estaba pagando la mensualidad del arrendamiento.¹⁵ En todo momento el predio en controversia se estuvo utilizando exclusivamente como autódromo, uso al que se habían obligado originalmente. Luego de evaluar la totalidad del expediente de autos, se desprende de forma patente, que en el caso de autos la controversia real entre las partes surgió para el año 2018, luego del paso del huracán María, toda vez que el señor Gómez Román subarrendó la propiedad.

Si bien los acuerdos alcanzados entre las partes, entiéndase el *Acuerdo y Estipulación de Pago*, la *Cesión de Crédito* y el documento intitulado *Deudor Solidario en Pago de Cánones de Arrendamiento*, no se registraron y no se remitieron copias a la Oficina del Contralor, esto por sí sólo no acarrea su nulidad. *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al*, supra; *Lugo v. Municipio de Guayama*, supra. Después de todo, se cumplió con el requisito esencial de reducirlos a escrito. Más fundamental aún, tales acuerdos no tienen el efecto de desembolso de fondos públicos. *JAAP Corp. v. Depto. Estado et al.*, supra, a la pág. 739; Véase, además, Artículo 11 a.10) del Reglamento Núm. 7743, supra.

Ciertamente, el señor Gómez Román no cumplió con la presentación de la documentación necesaria para renovar el

¹³ Véase, *Transcripción de Regrabación Juicio en su Fondo*, pág. 63.

¹⁴ *Id.*, a las págs. 64 y 80.

¹⁵ *Id.*, a las págs. 30-32.

contrato de arrendamiento a nombre de la nueva corporación. No obstante, al otorgarse el *Acuerdo y Estipulación de Pago*, la *Cesión de Crédito* y el acuerdo de *Deudor Solidario en Pago de Cánones de Arrendamiento*, hubo una novación modificativa que permite que la obligación original del 2004 subsista. *CSMPR v. Carlo Marrero et als.*, supra. Es decir, en el análisis de la aplicación de la figura de la novación al presente caso, estamos llamados a examinar la voluntad e intención de la Autoridad de Tierras y del señor Gómez Román al momento de alterar la obligación original. *Mun. de San Juan v. Prof. Research*, supra. Al evaluar la totalidad de las circunstancias del presente caso, surge que la apelante, al suscribir los acuerdos antes detallados, de forma inequívoca estuvo de acuerdo en que la corporación apelada tuviera un nuevo representante, el señor Gómez Román.¹⁶ Como corolario de lo anterior, la obligación original se modificó al sustituir la persona del deudor. Art. 1157 del Código Civil, supra.

Es imperativo resaltar que, aunque los acuerdos se hicieron a nombre de JG Racing Production, quien estuvo presente en las negociaciones y suscribió las mismas, fue el señor Gómez Román, esto en presencia y aceptación de la Autoridad de Tierras. Ante ello, determinamos que con los acuerdos suscritos por las partes hubo una modalidad de la novación modificativa subjetiva. *CSMPR v. Carlo Marrero et als.*, supra. No podemos sostener que no hubo una novación de contrato debido a que JG Racing Production dejó de existir en el año 2014, pues el señor Gómez Román continuó administrando el negocio, según se había estipulado en el contrato original de 2004, y toda gestión realizada fue aceptada por la Autoridad de Tierras. Además, este continuó con los pagos de los

¹⁶ *Id.*, a las pág. 66. Véase, además, *Acuerdo y Estipulación de Pago*, la *Cesión de Crédito* y el documento de *Deudor Solidario en Pago de Cánones de Arrendamiento* Anejos VIII, XIV, XV del Apéndice del recurso de apelación, págs. 49-50 y 60-62.

cánones de arrendamiento y la deuda se amortizó.¹⁷ Así pues, concluimos que, con los acuerdos suscritos por las partes en el año 2015, hubo una novación modificativa del contrato de arrendamiento de 2004, en la que subsistió la obligación original y meramente cambió la figura del deudor por el nuevo administrador de la corporación apelada, el señor Gómez Román.

No puede pasar por inadvertido que, a través del recurso que nos ocupa, la apelante se contradice en sus argumentos. De una parte, plantea que el contrato de 2004 no se novó en el año 2015. Sin embargo, de otra parte, aduce que en el año 2018 hubo un incumplimiento de contrato al subarrendar la propiedad. Debido a las circunstancias extraordinarias en las que se subarrendó el predio luego del paso del huracán María a los fines de colaborar en la reconstrucción de Puerto Rico, y de acuerdo al testimonio vertido y creído durante el juicio en su fondo, entendemos que no hubo un incumplimiento por parte del señor Gómez Román que amerite la resolución del contrato y el desahucio solicitado. Veamos.

Al realizar un examen detenido de la transcripción de la prueba oral vertida en el juicio en su fondo, surge que el agrónomo, el Sr. Cristian Marte Camacho, visitó el predio arrendado para el mes de febrero de 2018. Se percató que, en ese momento, en el predio había una compañía eléctrica con un área de estacionamiento de camiones, área de guardar equipo, carpas, oficinas portátiles y comedor con el fin de restaurar los estragos que dejó el paso del huracán María en Puerto Rico.¹⁸ El testigo explicó que coordinó la visita con el arrendatario, es decir, el señor Gómez Román, y que este le explicó que quien estaba ocupando el predio

¹⁷ *Transcripción de Regrabación Juicio en su Fondo*, págs. 16-17 y 30-32.

¹⁸ *Id.*, a las págs. 20-21.

era la compañía PowerSecurity, Inc., y le habló de otra compañía llamada Beachview Logistics, PR. LLC.¹⁹

Así las cosas, el señor Gómez Román expuso que recibió una llamada de parte del Cuerpo de Ingenieros del Ejército de Estados Unidos (en adelante, el Cuerpo de Ingenieros), pues estos no habían encontrado en el área, facilidades idóneas para acomodar la flota y el equipo de restauración.²⁰ Durante el transcurso del juicio, se presentaron dos (2) misivas con fechas del 30 de diciembre de 2017 y del 14 de febrero de 2018, enviadas al Sr. Juan Luis Rodríguez Reyes, Director de la Autoridad de Tierras, por conducto del Sr. Elmer Pérez, Director de Bienes Raíces. **Mediante dichas cartas, el señor Gómez Román realizaba la petición de que, bajo el estado de emergencia, se le permitiera utilizar las facilidades para almacenar los camiones y establecer el campamento de quienes vinieron en ayuda de restauración, pero nunca se le contestó.**²¹ Además, sostuvo que visitó la sede de la Autoridad de Tierras y pudo comunicarse con la testigo, la Sra. Lina del Alba González, para que le autorizara el uso del predio al Cuerpo de Ingenieros y esta le dijo al señor Gómez Román que: **“estábamos en un estado de emergencia, que le diera pa’ lante.”**²²

Asimismo, el señor Gómez Román indicó que realizó dos (2) pagos de \$3,200.00 a la Autoridad de Tierras por los dos (2) meses en el que el Cuerpo de Ingenieros estuvo en la propiedad.²³ De otra parte, el señor Gómez Román alegó que el 5 de julio de 2018, se reunió en la Autoridad de Tierras con el alcalde del Municipio de Arecibo y el Director de la referida agencia, el Sr. Juan Luis Rodríguez Reyes, en el cual acordaron que si sufragaba el cincuenta

¹⁹ *Id.*, a las págs. 21-22.

²⁰ *Id.*, a la pág. 36.

²¹ *Id.*, a las págs. 25-27, 37-39, 42. Véase, además, Cartas suscritas por el señor Gómez Román y dirigidas a la Autoridad de Tierras, Anejos X y XI del Apéndice del recurso de apelación, págs. 54-55.

²² Véase, *Transcripción de Regrabación Juicio en su Fondo*, pág. 39.

²³ *Id.*, a la pág. 40.

por ciento (50%) de la deuda, el problema se resolvería. Así pues, explicó que procedió a intentar enviarle un cheque de \$36,500.00 a la Autoridad de Tierras, pero esta, de igual forma, hizo caso omiso al intento de pago y se rehusó a aceptar el mismo.²⁴

Somos conscientes de que el subarrendamiento del predio al Cuerpo de Ingenieros se hizo sin el consentimiento escrito de la Autoridad de Tierras. Ahora bien, de la prueba testimonial surge que el señor Gómez Román, en varias ocasiones, intentó que se le autorizara el subarrendamiento. El apelado planteó la situación de la inundación de la pista, el petitorio del Cuerpo de Ingenieros posterior al paso del huracán María y la Autoridad de Tierras le ignoró. Lo anterior, tratándose de un predio que estaba destrozado luego del paso del huracán María y, por ende, un predio valioso perteneciente al Estado, en desuso.²⁵ No podemos sostener que, por subcontratar a la compañía que permitía habilitar el predio al Cuerpo de Ingenieros, quienes estaban en Puerto Rico para reconstruir el país luego de un evento atmosférico catastrófico y devastador, de proporciones históricas, procedería rescindir el contrato de arrendamiento. Ello así, al considerar que al señor Gómez Román se le ignoró su petición para lograr que se le permitiera subarrendar el predio en cuestión. Ante tales circunstancias extraordinarias, no procede decretar que hubo un incumplimiento de contrato, que justifique la resolución del mismo y desahuciar al arrendatario. Reiteramos que las circunstancias en las que se subarrendó el predio fueron inusuales e históricas tras el paso de un devastador evento atmosférico de proporciones catastróficas, por lo que, en justicia y al amparo del principio de buena fe, el cual se les exige a las partes contratantes en todo momento, no procede castigar al apelado ante la inacción

²⁴ *Id.*, a las págs. 46-50.

²⁵ *Id.*, a las págs. 32-33.

gubernamental reiterada pese a sus reclamos constantes de este para llegar a acuerdos. *Álvarez v. Rivera*, supra, a la pág. 22.

Por otra parte, aún si consideráramos que lo que se le manifestó al señor Gómez Román en la reunión celebrada el 5 de julio de 2018, es prueba de referencia inadmisibles en evidencia, ello no altera la resolución de la controversia que nos ocupa, pues existe copia del cheque #028222 dirigido a la Autoridad de Tierras por la cantidad de \$36,500.00.²⁶ Al evaluar la *Demanda Enmendada* incoada por la apelante, esta reclamó una deuda de \$72,561.14, cantidad cuyo cincuenta por ciento (50%) equivale a \$36,280.57.²⁷ El referido cheque, como mínimo, evidencia que el señor Gómez Román, con su nueva corporación, intentó pagar más del cincuenta por ciento (50%) de la deuda y la Autoridad de Tierras lo rechazó. De igual modo, ocurre con el reclamo de presumir adversa la evidencia voluntariamente suprimida por el apelado. Aún con la incomparecencia del Sr. Iván Bonilla Soto, anunciado como testigo del apelado en el *Informe Conjunto de Abogados para Conferencia Con Antelación Al Juicio*, el TPI se circunscribió a evaluar el contrato que hubo entre PowerSecure, Inc., y la nueva corporación del señor Gómez Román, al igual que el testimonio vertido por este último.²⁸

Luego de realizar un análisis integral de la prueba desfilada ante el foro primario y las cláusulas contractuales en cuestión, a la luz de las circunstancias particulares en que figura la controversia ante nos, determinamos que hubo una novación del contrato de arrendamiento original de 2004 mediante los acuerdos suscritos en el año 2015, a saber, el *Acuerdo y Estipulación de Pago*, la *Cesión de*

²⁶ Véase, Anejo VI del Apéndice del recurso de apelación, Copia del Cheque #028222 expedido a favor de la Autoridad de Tierras, pág. 31.

²⁷ Véase, *Demanda Enmendada*, Anejo II del Apéndice del recurso de apelación, pág. 24.

²⁸ Véase, *Short-term Lease Agreement*, Anejo XII del Apéndice del recurso de apelación, págs. 56-57. Véase, además, *Informe Conjunto de Abogados para Conferencia con Antelación al Juicio*, Anejo XVIII del Apéndice del recurso de apelación, pág. 83; *Transcripción de Regrabación Juicio en su Fondo*, págs. 7-8.

Crédito, y el documento de *Deudor Solidario en Pago de Cánones de Arrendamiento*. Ello constituyó una novación modificativa subjetiva, en donde meramente se sustituyó al deudor por quien administraba a JG Racing Production, es decir, el señor Gómez Román. El no registrar, ni remitir copia de los referidos acuerdos a la Oficina del Contralor, por sí solo, no acarrea la nulidad de los mismos. Más así, cuando en el presente caso no evaluamos una controversia que requiera el desembolso de fondos públicos.

Asimismo, como detallamos anteriormente, reconocemos que no hubo un consentimiento por escrito para que el señor Gómez Román, con su nueva compañía, subarrendara la propiedad. No obstante, ante las circunstancias extraordinarias en que se otorgó el subarrendamiento y toda vez que el petitorio del apelado para obtener la autorización correspondiente para el subarrendamiento fue ignorado por la Autoridad de Tierras, determinamos que no hubo un incumplimiento que amerite la resolución del contrato de arrendamiento objeto del presente litigio.

En atención a lo antes expuesto, la apelante no logró demostrar la inexistencia de una novación modificativa del contrato de arrendamiento suscrito en el año 2004. Todo lo contrario, la Autoridad de Tierras fue inconsistente al argumentar que, en el año 2018, hubo un incumplimiento de contrato por subarrendar el predio. Con relación a este último asunto, coincidimos con el foro sentenciador, determinar que: **“No hay razón ni justificación alguna para poder entender como el personal debidamente nombrado y capacitado de una agencia gubernamental entiéndase Autoridad de Tierras, hicieran caso omiso a la solicitud urgente presentada por la parte demandada ante la crasa situación de recuperación que vivía Puerto Rico.”**²⁹

²⁹ Véase, *Relación del Caso, Determinaciones de Hechos, Conclusiones de Derecho y Sentencia*, Anejo XVII del Apéndice del recurso de apelación, pág. 74.

A raíz de lo antes detallado, concluimos que existe un contrato de arrendamiento válido entre la Autoridad de Tierras y el señor Gómez Román, por lo que no procede el desahucio en precario del arrendatario. Asimismo, entendemos necesario enfatizar el uso exclusivo del predio como autódromo, que se debe continuar amortizando la deuda existente y, por supuesto, cumpliendo a cabalidad con las mensualidades correspondientes.

En conclusión, debido a la ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto por parte del TPI, no intervendremos con la apreciación de la prueba desfilada en el juicio en su fondo. De conformidad con los fundamentos previamente consignados y de acuerdo a las normas de deferencia judicial aplicables, no encontramos base jurídica racional para llegar a un resultado distinto al que llegó el foro sentenciador. Por lo tanto, confirmamos la *Sentencia* impugnada.

IV.

Por los fundamentos antes expresados, se confirma el dictamen apelado.

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

La Jueza Domínguez Irizarry disiente sin opinión escrita.

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