

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI

PV PROPERTIES INC.
Apelante

v.

CENTRAL PRODUCE EL
JIBARITO, INC.; ORLANDO
MAYENDÍA; INMOBILIARIA
OMD, INC.; PUERTO RICO
SUPPLIES GROUP, INC.;
AGRO PRODUCE PUERTO
RICO, INC.
Apelados

KLAN201901346

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

Número:
D PE2013-0825

Sobre: Cobro de dinero;
Incumplimiento de
contrato; Fraude de
acreedores; Daños y
perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, la Juez Domínguez Irizarry, la Juez Nieves Figueroa y la Juez Lebrón Nieves¹

Ortiz Flores, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de diciembre de 2020.

PV Properties, Inc. (Apelante; PV Properties) comparece ante nosotros para que revoquemos la *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón(TPI), el 25 de abril de 2019, debidamente notificada a las partes de epígrafe el 29 de abril de 2019.² Mediante la misma, el foro primario declaró Ha Lugar *Moción de PRSG/AP bajo la Regla 39.2 (c) de las de Procedimiento Civil* presentada por la parte apelada y consecuentemente, desestimó con perjuicio las causas de acción presentadas en su contra por los apelantes.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

I

El caso de autos tiene su génesis en una *Demanda* presentada el 24 de septiembre de 2013, por PV Properties contra Central Produce El Jibarito, Inc. (Central Produce) y Agro Produce Puerto Rico, Inc. (Agro Produce) por incumplimiento de contrato, cobro de dinero y acción rescisoria por fraude de acreedores. Posteriormente, el 15 de mayo de

¹ La Juez Domínguez Irizarry no interviene.

² Según surge del expediente ante nuestra consideración, el 5 de noviembre de 2019 el TPI emitió una *Notificación Enmendada* para incluir en la notificación a los co-demandados en rebeldía.

2014, PV Properties presentó *Demanda Enmendada* donde añadió como partes codemandadas a Inmobiliaria OMD, Inc. (Inmobiliaria OMD), al Sr. Orlando Mayendía Díaz, a su esposa Nell Blanco Casanovas, a la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos y a Puerto Rico Supplies, Inc. (PRSG), en la cual alegó causas de acción por: incumplimiento de contrato (cobro de dinero), fraude de acreedores, simulación de contrato, descorrer el velo corporativo, interferencia culposa con relaciones contractuales y contrato en daño de tercero.

Por su parte, el 18 de junio de 2014, tanto PRSG como Agro Produce presentaron sus respectivas contestaciones a la demanda. Por otro lado, el 13 de agosto de 2014, el TPI le anotó la rebeldía a Central Produce El Jibarito, Inmobiliaria OMD y Orlando Mayendía. Además, el 13 de abril de 2015 se desestimó la causa de acción contra las codemandadas Nell Blanco Casanovas y la sociedad legal de gananciales.

Posteriormente, y tras haberse celebrado juicio en su fondo, el 22 de enero de 2019, las codemandadas Agro Produce y PRSG presentaron *Moción Bajo la Regla 39.2 (c) de Procedimiento Civil* en la que alegaron, en síntesis, que los apelantes no lograron establecer mediante la prueba vertida que las codemandadas hubiesen incurrido en incumplimiento de contrato, fraude de acreedores o interferencia culposa, por lo que solicitaban la desestimación de las causas de acciones en su contra.

El 19 de febrero de 2019, la parte apelante *presentó Moción en Cumplimiento de Orden Sometiendo Determinaciones de Hechos Probados y Oposición a Moción de Desestimación Radicada por la Parte Demandada*. Allí señalaron que los apelados adquirieron el negocio El Jibarito, por lo que se obligaron al contrato "Photovoltaic Lease Agreement de PV Properties". Por otro lado, indicaron que el fraude de acreedores se configuró al haber dejado al deudor insolvente, de modo que los deudores no tuvieran forma de cobrar. Finalmente, solicitaron que

se declarara No Ha Lugar la *Moción de Desestimación* presentada por los apelados.

El 26 de febrero de 2019, las codemandadas presentaron *Breve Réplica a Oposición a Moción Bajo la Regla 39.2 (c) de las de Procedimiento Civil*. El 1 de marzo de 2019, PV Properties presentó *Breve Dúplica a Moción Titulada “Breve Réplica” Radicada por las Codemandadas*.

Atendidos los planteamientos el 25 de abril de 2019, notificada el 29 de abril de 2019³, el TPI emitió *Sentencia* en la que expuso las siguientes determinaciones de hechos:

1. PV Properties es una corporación foránea, debidamente autorizada a hacer negocios en Puerto Rico.
2. En lo pertinente a este caso, PV Properties se dedica al arrendamiento de sistemas de placas fotovoltaicas.
3. El Jibarito es una corporación doméstica que se dedica a la compra, importación y distribución de frutas, vegetales y huevos.
4. El Jibarito operaba desde un almacén en el Barrio Palmas de Cataño, mediante un contrato de arrendamiento de mes a mes.
5. Inmobiliaria OMD es una corporación doméstica propietaria del almacén donde operaba El Jibarito.
6. El único accionista de El Jibarito y de Inmobiliaria OMD era Orlando Mayendía Díaz.
7. El Sr. Víctor González Barahona es el presidente de PV Properties y uno de sus accionistas.
8. El Sr. Marc Roumain es abogado y contador público autorizado. El Sr. Roumain le presta a PV Properties servicios de abogado, de contabilidad y de gerencia.
9. El 29 de febrero de 2012, PV Properties y El Jibarito suscribieron un “Photovoltaic Lease Agreement”, sobre el arrendamiento de un sistema de placas fotovoltaicas, que fue instalado sobre el techo del almacén en el Barrio Palmas. Este contrato entre otras disponía que tenía que una duración de diez (10) años, que El Jibarito era el dueño de la propiedad donde se instalaría el sistema fotovoltaico y que los pagos mensuales por parte de El

³ Según surge del expediente ante nuestra consideración, el 5 de noviembre de 2019 el TPI emitió una *Notificación Enmendada* para incluir en la notificación a los co-demandados en rebeldía.

Jibarito vencían a los cinco (5) días del recibo de la factura.

10. El "Photovoltaic Lease Agreement" fue redactado por PV Properties.
11. Previo a suscribir el "Photovoltaic Lease Agreement" con El Jibarito, PV Properties no revisó los estados financieros de El Jibarito, ni hizo un estudio de título sobre el inmueble, ni solicitó ningún tipo de colateral o garantía sobre los activos de El Jibarito para garantizar el cumplimiento de El Jibarito con dicho contrato.
12. PV Properties solicitó unos incentivos gubernamentales que cubrían parte del costo del sistema fotovoltaico.
13. PV Properties tuvo ciertos problemas para asegurar el pago de los incentivos porque El Jibarito tenía una deuda con el CRIM que impedía el pago de los incentivos. Marc Roumain averiguó con el CRIM los requisitos para El Jibarito acogerse a un plan de pagos, el cual era necesario dado que El Jibarito no tenía dinero para pagar la deuda completa.
14. El sistema fotovoltaico no se instaló hasta que se aseguraron los incentivos.
15. El sistema fotovoltaico que se instaló en El Jibarito generaba alrededor de \$3,000 mensuales en facturación, pero la facturación variaba de mes a mes, según la producción del sistema.
16. Inmobiliaria OMD tenía un préstamo hipotecario de aproximadamente 14 millones de dólares sobre el almacén del Barrio Palmas, con el Banco Popular, cuyo pago mensual era de alrededor de \$50,000. El Jibarito y Orlando Mayendía eran garantizadores de ese préstamo.
17. El pago mensual de arrendamiento que El Jibarito estaba supuesto a pagarle Inmobiliaria OMD por el arrendamiento del almacén era de \$50,000. Inmobiliaria OMD no tenía otros ingresos.
18. El Jibarito tenía un préstamo de alrededor de 3 millones de dólares con el Banco de Santander, cuyo colateral eran las cuentas por cobrar y el inventario.
19. El Jibarito tenía un préstamo de alrededor de 4 millones de dólares con Doral Bank.
20. En el 2012, El Jibarito perdió uno de sus clientes más grandes, lo que conllevó a una pérdida de ventas, de la cual nunca se pudo recobrar.
21. Dicha pérdida de ventas causó serios problemas de flujo de efectivo a El Jibarito y a Inmobiliaria OMD.

22. Durante el 2012, El Jibarito cesanteó muchos empleados para tratar de sobrevivir.
23. En septiembre del 2012, El Jibarito solicitó una exención del pago de bono de navidad. Los estados financieros revisados de El Jibarito, que fueron preparados por su auditor externo al 30 de septiembre de 2012, para apoyar la solicitud de exención refleja un déficit de \$10,148,073 y una pérdida neta de \$11,641,853.
24. Se admitió en evidencia un documento financiero sin auditar de El Jibarito al 30 de noviembre de 2012, donde aparece un activo de \$4,880,229.22 descrito como "Accounts Receivable Related Parties". Este activo no formó parte de los activos de El Jibarito que eventualmente adquirió PRSG.
25. Para diciembre de 2012, El Jibarito estaba en incumplimiento del "Photovoltaic Lease Agreement" pues estaba atrasado alrededor de seis (6) meses en los pagos de las facturas mensuales de PV Properties.
26. PV Properties no sabía si El Jibarito tenía dinero y/o activos para pagarle lo adeudado. Llegó un momento en que El Jibarito le solicitó a PV Properties un plan de pago y la respuesta fue en la negativa.
27. El Jibarito no tenía dinero para pagarle lo que le adeudaba a PV Properties.
28. Para diciembre de 2012, El Jibarito le debía a Inmobiliaria OMD los cánones de arrendamiento desde julio de 2012; a su vez, Inmobiliaria OMD estaba atrasada cinco o seis meses en los pagos mensuales de su préstamo hipotecario con el Banco Popular. Ninguna de las dos corporaciones tenía dinero para pagar estas deudas.
29. A diciembre de 2012, El Jibarito también estaba en atraso varios meses en sus préstamos con Doral Bank y Banco de Santander.
30. Además de los anteriores, El Jibarito también estaba atrasado en sus pagos a los suplidores de frutas y vegetales y transportistas, a quienes les debía más de siete (7) millones de dólares.
31. A finales de diciembre de 2012, El Jibarito tenía aproximadamente 1.8 millones de dólares en cuentas por cobrar, \$701,000 en inventario y \$459,000 en maquinaria y equipos. No tenía otros activos significativos. El Jibarito le debía todo su inventario a ciertos suplidores de frutas y vegetales. Dicho inventario era perecedero.
32. La gerencia de El Jibarito estaba consciente de que le aplicaba la Ley Conocida como PACA ("Perishable Agricultural Commodities Act"), que, entre otras, protege a los agricultores y suplidores de frutas y vegetales,

creando un fideicomiso estatutario sobre el inventario y las cuentas por cobrar del negocio hasta que se les pague a estos. Los beneficiarios de dicho fideicomiso estatutario son los distribuidores de frutas y vegetales y su síndico es la gerencia de El Jibarito.

33. El Jibarito no tenía contratos de distribución, ni marcas que vender. Tampoco tenía contratos con clientes.

34. A finales de diciembre de 2012, El Jibarito no tenía dinero para comprar más inventario y no tenía dinero ni activos para pagar a sus acreedores.

35. Para finales de diciembre de 2012, tanto El Jibarito como Inmobiliaria OMD estaban insolventes.

36. En las navidades del 2012, Orlando Mayendía ofreció venderle El Jibarito e Inmobiliaria OMD a PRSG.

37. PRSG es una corporación doméstica que se dedica a la distribución y venta de productos de consumo.

38. El Sr. Edwin Pérez es el único accionista de PRSG.

39. Tanto PRSG como El Jibarito, Inmobiliaria OMD y Orlando Mayendía estuvieron representados por sus respectivos abogados durante todo este proceso.

40. El 20 de diciembre de 2012, Orlando Mayendía, único accionista de El Jibarito e Inmobiliaria OMD, y el Sr. Edwin Pérez, presidente de PRSG, suscribieron una carta de intención donde PRSG manifestó su interés de adquirir El Jibarito e Inmobiliaria OMD a través de un contrato de compraventa de activos o de acciones y que la parte compradora podría ser PRSG, una entidad nueva o una afiliada. La carta además dispone en lo pertinente que, si unos bancos acreedores de El Jibarito e Inmobiliaria OMD no accedían rebajar ciertas deudas, PRSG no estaba obligado a comprar. Además, dispone que la información financiera de las corporaciones del Sr. Mayendía tenía que ser verificada a satisfacción de PRSG.

41. El 26 de diciembre de 2012, PRSG envió una carta a los acreedores de El Jibarito informando que estaba en negociaciones para adquirir la empresa y solicitando verificar el balance adeudado por El Jibarito.

42. PV Properties recibió esta carta y sabía que era parte de un "due diligence", que es un proceso donde el prospecto comprador de un negocio, entre otras cosas, verifica las deudas y negocia con los acreedores para tratar de rebajar lo adeudado.

43. El 3 de enero de 2013, PV Properties contestó la carta de PRSG y confirmó que El Jibarito le adeudaba \$20,101.75 a esa fecha.

44. El 28 de diciembre de 2012, PRSG y Don Orlando Mayendía firmaron un Contrato de Compraventa de las Acciones de El Jibarito e Inmobiliaria OMD que dispone que el cierre de la transacción se llevaría a cabo en una fecha futura y no definitiva.
45. Entre otras, este contrato de acciones también estaba sujeto a unas cláusulas suspensivas como lo era que varios bancos acreedores de El Jibarito e Inmobiliaria OMD tenían que acceder a rebajar sus acreencias a unas cantidades específicas. También estaba sujeto a unas representaciones y/o garantías de la parte vendedora, incluyendo una garantía a los efectos de que las corporaciones habían pagado todas sus contribuciones de toda índole.
46. A partir de la firma del contrato de acciones en adelante PRSG tuvo acceso a los libros, cuentas y demás facilidades de El Jibarito e Inmobiliaria OMD. Así comenzó formalmente el proceso de debida diligencia por parte de PRSG.
47. PRSG le adelantó \$926,914.50 a El Jibarito exclusivamente para pagarle a unos suplidores de frutas y vegetales y transportistas anejada al contrato de acciones. El Jibarito usó el adelanto para pagarle a esos acreedores. De no haberse recibido el adelanto de \$926,914.50 para pagarle a los suplidores de frutas y vegetales y transportistas de El Jibarito, El Jibarito hubiese tenido que cerrar sus operaciones.
48. Aún después del pago de \$926,914.50 a ciertos suplidores de frutas y vegetales y transportistas de El Jibarito, tanto El Jibarito como Inmobiliaria OMD continuaron estando insolventes.
49. Para PRSG era importante que no hubiese problemas futuros con el Departamento de Hacienda a raíz de la compraventa de acciones, por obligaciones mal pagadas no pagadas por El Jibarito y/o Inmobiliaria OMD.
50. La persona a cargo del proceso de debida diligencia ("due diligence") llevado a cabo por PRSG fue Carmen Laura Marrero, la principal oficial financiera de PRSG.
51. El Sr. Edwin Pérez se fue de vacaciones después de la firma del Contrato de Compraventa de Acciones el 28 de diciembre de 2012, y regresó a principios de enero de 2013.
52. El proceso de debida diligencia llevado a cabo por PRSG comenzó formalmente el 28 de diciembre de 2012, cuando PRSG tuvo acceso a los libros y demás facilidades de El Jibarito y de Inmobiliaria OMD.
53. Luego de la firma del Contrato de Compraventa de Acciones, el Sr. Orlando Mayendía continuó operando El Jibarito. PRSG no tomó control del negocio, pues el

cierre del Contrato de Compraventa de Acciones estaba sujeto a que los bancos accedieran a dar las rebajas solicitadas y al resultado del proceso de debida diligencia que estaba llevando a cabo PRSG.

54. Los bancos Doral Bank y Banco Popular rehusaron dar los descuentos solicitados por PRSG a las deudas que tenían con ellos El Jibarito e Inmobiliaria OMD.

55. Los CPA's de PRSG recomendaron que no se adquirieran las acciones de El Jibarito ni de Inmobiliaria OMD debido a irregularidades con los estados financieros auditados de El Jibarito y potenciales problemas contributivos millonarios si PRSG adquiría dichas acciones debido a ciertas transacciones entre El Jibarito y su accionista, que expondrían a PRSG a tener que responder por ellas. Además, porque tanto El Jibarito como Inmobiliaria OMD estaban insolventes.

56. Cuando el Sr. Edwin Pérez regresó de vacaciones a principios de enero del 2013, el consenso en PRSG era no comprar las acciones de El Jibarito ni de Inmobiliaria OMD.

57. PRSG le informó a Don Orlando Mayendía y a su abogado que no iba a comprar las acciones de El Jibarito ni de Inmobiliaria OMD.

58. El 15 de enero de 2013, PRSG y El Jibarito e Inmobiliaria OMD y el Sr. Mayendía suscribieron un Contrato de Compraventa de Activos. Se trataba de activos de El Jibarito solamente, no de Inmobiliaria OMD.

59. El Contrato de Compraventa de Activos dispone en su parte pertinente que:

"POR CUANTO, el día 28 de diciembre de 2012, el Accionista y la Compradora firmaron un acuerdo de compraventa de acciones. No obstante, luego del proceso de debida diligencia, el Comprador interesa comprar ciertos activos de la Corporación y asumir ciertas obligaciones solamente y la Corporación desea venderle al Comprador dichos activos y traspasarle ciertas deudas solamente".

60. El Contrato de Compraventa de Activos tiene un listado de los activos adquiridos que incluyen inventario, cuentas por cobrar y cierta maquinaria y equipos. El total de estos fue de 1.8 millones en cuentas a cobrar, \$701,000 en inventario y \$459,000 en maquinaria cuyas deudas se pagaron y/o asumieron. Entre otros, la evidencia admitida demostró que PRSG le pagó al Banco de Santander, cuyo préstamo a El Jibarito tenía como colateral las cuentas por cobrar y el inventario de este. La evidencia admitida también refleja que PRSG pagó a los suplidores de frutas y vegetales y

transportistas, de El Jibarito \$5,877,881 y que asumió \$1,794,567 en deudas a estos acreedores.

61. Hubo activos de El Jibarito que no fueron adquiridos por PRSG, aunque esta adquirió la mayor parte de estos. Entre los activos que no fueron adquiridos estaban unas acreencias millonarias de El Jibarito con su accionista y ciertos equipos y/o maquinarias.
62. La codemandada Agro Produce fue incorporada por PRSG justo antes de suscribirse el Contrato de Compraventa de Activos y recibió de PRSG los activos adquiridos de El Jibarito, cuyo valor eran aproximadamente 3 millones de dólares y las deudas pagadas y/o asumidas con el Banco de Santander y los suplidores de frutas y vegetales y transportistas de El Jibarito fueron de alrededor de diez millones de dólares.
63. La evidencia estableció que la mayoría de los clientes de El Jibarito ya eran clientes de PRSG en otras áreas. La prueba también estableció que PRSG interesaba entrar en el segmento de frutas y vegetales y que pagar las deudas a los suplidores de frutas y vegetales de El Jibarito le dio acceso rápido a PRSG a entablar relaciones comerciales con estos y que esa fue la razón para pagar esas deudas.
64. Agro Produce le ofreció trabajo a los empleados de El Jibarito y una gran cantidad de ellos aceptaron la oferta. En el caso de la persona que era la Comptroller de El Jibarito desde el 2007, Marie Ruiz, esta aceptó la oferta y fue asignada a una plaza donde se reportaba a la nueva Comptroller y a la nueva Asistente de Comptroller de Agro Produce.
65. El día después de la compraventa de activos Agro Produce comenzó a operar un negocio nuevo de importación y distribución de frutas y vegetales bajo el nombre de Agro Produce, con una gerencia nueva y distinta a la que tenía El Jibarito.
66. Después de la compraventa de activos, Agro Produce preparó un documento titulado Análisis de Inversión Inicial, de donde se desprende que adquirió activos por alrededor de 3 millones de dólares y que pagó y/o acordó pagar alrededor de 10 millones de dólares, en su gran mayoría, al Banco de Santander y a los suplidores de frutas y vegetales y transportistas. La diferencia entre lo que Agro Produce recibió versus lo que se pagó y/o acordó pagar lo denominó "goodwill". A base de este análisis se comenzaron a llevar los libros de contabilidad de Agro Produce.
67. Agro Produce no compró "goodwill" a El Jibarito.
68. PV Properties no se enteró de si la transacción fue una de acciones o de activos sino hasta febrero o marzo de 2013.

69. La venta de activos no fue notificada a PV Properties.
70. Inmobiliaria OMD y Agro Produce suscribieron un contrato de arrendamiento del almacén en el Barrio Palmas de Cataño. Dicho contrato se encontraba en formato de escritura pública, pero no se presentó evidencia alguna de que dicho contrato de arrendamiento haya sido registrado en el Registro de la Propiedad.
71. El contrato de arrendamiento entre Agro Produce e Inmobiliaria OMD tenía una duración de dos (2) años y una cláusula mediante la cual Agro Produce podía darlo por terminado previa notificación de sesenta (60) días. El canon mensual de arrendamiento era por la misma cantidad de el pago mensual del préstamo hipotecario de Inmobiliaria OMD con el Banco Popular.
72. Bajo el contrato de arrendamiento Agro Produce tenía la opción pagar el canon mensual de arrendamiento a Inmobiliaria OMD o directamente al Banco Popular.
73. Agro Produce le adelantó a Inmobiliaria OMD alrededor de \$280,000 para poner al día los atrasos que tenía Inmobiliaria OMD en los pagos mensuales de su préstamo hipotecario con el Banco Popular. En enero de 2013, Inmobiliaria OMD pagó al Banco Popular los atrasos de agosto de 2012 a enero de 2013.
74. De febrero de 2013 en adelante, Agro Produce le pagó directamente al Banco Popular los cánones mensuales de arrendamiento del almacén al Banco Popular.
75. Desde enero o febrero de 2013, PRSG decidió mudar la operación de Agro Produce del almacén de Barrio Palmas en Cataño al almacén de PRSG. A esos efectos, PRSG comenzó a ampliar las facilidades de almacenamiento refrigerado de su almacén.
76. Para permitirle abrir una cuenta de patente municipal a nombre de Agro Produce, el Municipio de Cataño le exigió a Agro Produce pagar una deuda que tenía El Jibarito. Agro Produce protestó este requerimiento del Municipio, pero accedió al requerimiento del Municipio para poder abrir una cuenta de patente municipal a su nombre y poder operar.
77. El 14 de febrero de 2013, El Nuevo Día publicó una entrevista al Sr. Edwin Pérez, presidente de PRSG y de Agro Produce. En la entrevista el Sr. Pérez indicó que la transacción con El Jibarito había sido una compraventa de activos, que Agro Produce fue creada para operar el nuevo negocio de frutas y vegetales y que PRSG estaba haciendo mejoras a sus facilidades de almacenamiento refrigerado para mudar allí la operación de Agro Produce.

78. El mismo 14 de febrero de 2013, el Sr. Marc Roumain de PV Properties leyó dicha entrevista y se la envió por correo electrónico a Marie Ruíz quien en ese momento era empleada de PRSG.
79. El Jibarito no le solicitó a PV Properties ser sustituido como parte en el "Photovoltaic Lease Agreement". PV Properties tampoco consintió a esto.
80. PV Properties se reunió con PRSG el 18 de marzo de 2013. Marc Roumain testificó durante el juicio que durante esa reunión PV Properties se enteró que la transacción entre PRSG y El Jibarito fue una venta de activos. También testificó que PV Properties indicó durante la reunión que de ese momento en adelante le enviarían sus facturas a El Jibarito y a Agro Produce, y que PV Properties le dejó a Agro Produce un "Photovoltaic Lease Agreement" en blanco. Durante la reunión no se discutió el asunto de la deuda acumulada que El Jibarito tenía con PV Properties de \$20,101.75.
81. Ni PRSG ni Agro Produce firmaron contrato alguno con PV Properties ni le indicaron a esta que iban a asumir el contrato entre PV Properties y El Jibarito. Agro Produce pagó a PV Properties las facturas mensuales corrientes, mientras ocupó el almacén del Barrio Palmas. PV Properties en todo momento continuó enviando facturas mensuales a El Jibarito, más aun, está demandando a El Jibarito en este caso por incumplimiento del "Photovoltaic Lease Agreement", incluyendo por sucesos ocurridos después de la venta de activos. Agro Produce pagó las facturas corrientes del sistema fotovoltaico entre enero y septiembre de 2013.
82. El Jibarito nunca le solicitó a PV Properties ser sustituido como parte en el "Photovoltaic Lease Agreement".
83. El 14 de junio de 2013, el Banco Popular presentó el caso Civil D CD2013-1642 ante el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, por ejecución de hipoteca y cobro de dinero contra Inmobiliaria OMD, El Jibarito y Orlando Mayendía. Ese incluía la ejecución de la hipoteca del almacén del Barrio Palmas. El Tribunal dictó sentencia en rebeldía contra los demandados en dicho caso.
84. El 26 de junio de 2013, Agro Produce le notificó a Inmobiliaria OMD que daría por terminado el contrato de arrendamiento del almacén para el 30 de septiembre de 2013.
85. El 25 de septiembre de 2013, Inmobiliaria OMD aceptó la entrega del almacén del Barrio Palmas, en buen estado.
86. PV Properties reclama \$54,693.72 por concepto de los servicios de guardias de seguridad que contrató para brindar servicios en el almacén del Barrio Palmas, donde

estaba ubicado el sistema fotovoltaico, en lo que mudaba de sitio dicho sistema.

87. La evidencia presentada estableció que estos servicios de guardias de seguridad fueron pagados durante el 2013 y parte del 2014 por Windmar Renewable Energy, una corporación doméstica, que no es parte en este caso.

88. PV Properties mudó el sistema fotovoltaico a un edificio en Isla Grande en el verano del 2014. El nuevo usuario del sistema fotovoltaico continuó pagándole por su uso a PV Properties.

89. PV Properties reclama además \$94,598.48 por concepto de los gastos en que incurrió en mudar de sitio el sistema fotovoltaico. Estos gastos de mudar el sistema fueron incurridos en el 2014 por Windmar PV Energy, una corporación doméstica que no es parte en este caso.

90. PV Properties, Windmar Renewable Energy y Windmar PV Energy son corporaciones separadas, cada una con su propio estado financiero. Estas tres corporaciones utilizan el sistema de contabilidad de "acrrual".

91. PV Properties no presentó evidencia de gestiones de cobro de parte de Windmar Renewable y/o Windmar PV hacía PV Properties de las deudas por guardias de seguridad y/o gastos de mudanza. Tampoco se recibió evidencia de reconocimiento de dichas deudas por concepto de guardas de seguridad y/o gastos de mudanza por parte de PV Properties. El Sr. Víctor González testificó que no existen documentos físicos a esos efectos y que esas deudas y/o acreencias no se reflejan en la contabilidad de esas corporaciones.

92. PV Properties reclama \$26,269.66 por concepto de la deuda acumulada que tenía El Jibarito hasta diciembre de 2012.

93. PV Properties reclama \$285,464.46 por concepto de pagos mensuales acelerados hasta el vencimiento del "Photovoltaic Lease Agreement" y a tenor con los términos del mismo.

Conforme a las determinaciones anteriores, el TPI declaró Ha Lugar la *Moción* presentada por los apelados bajo lo dispuesto en la Regla 39.2 (c) ordenando la desestimación con perjuicio de las causas de acción presentadas en su contra. Por otro lado, declaró Ha Lugar la demanda de los aquí apelantes contra Central Produce "El Jibarito", Inmobiliaria OMD y Orlando Mayendía Díaz, condenando a estos a pagar \$42,571.40.

El 9 de mayo de 2019, la parte apelada presentó *Solicitud de Determinaciones de Hechos Adicionales*. Por su parte, el 21 de mayo de 2019, la parte apelante presentó *Oposición a Solicitud de Determinaciones de Hechos Adicionales por la Parte Demandante*. Atendida la misma el 15 de mayo de 2019, notificada el 21 de mayo de 2019, el TPI emitió *Resolución* en la que declaró No Ha Lugar la solicitud de determinaciones de hechos adicionales presentada por la apelada.

Inconforme con dicha determinación, el 2 de diciembre de 2019 la parte apelante acude ante nosotros mediante el recurso de apelación que nos ocupa. En el mismo formula los siguientes señalamientos:

Erró el TPI al negarse a reconocer que el contrato entre El Jibarito y PR Supplies, titulado "Compraventa de Activos" era la compra de un negocio en marcha. Ello a la luz de la prueba, no contradicha sobre la intención admitida de las partes; la existencia de un contrato previo de compra de acciones; la existencia de una escritura de arrendamiento con opción a compra; que se comenzó a operar ininterrumpidamente desde el mismo local con el mismo equipo y el mismo inventario perecedero, que se pactó cláusula de no competencia; que se pactó que se le ofrecería empleo bajo las mismas condiciones a los empleados de El Jibarito y se comenzó a operar con sustancialmente todos los empleados del Jibarito; que se negoció y se pagó la patente municipal de El Jibarito como requisito del Municipio de Cataño para poder operar, lo cual demuestra que el "negocio en marcha" continuó; que se comenzó a operar con las licencias sanitarias y de importación de frutas y vegetales de El Jibarito que se pagó a la AEE bajo la cuenta del El Jibarito, y se le pagada a Windmar bajo la cuenta del Jibarito; y que se pagaron \$7 millones por encima del valor real de los activos de \$3 millones, con la intención de mantener las relaciones comerciales con los suplidores.

Erró el TPI al limitarse a hacer un análisis superficial de los hechos, basado en la jurisprudencia del Estado de Delaware, sin aplicar al caso de autos el derecho y los principios contractuales que establece nuestro Código Civil sobre la "causa" en la contratación y la interpretación de contratos.

Luego de examinar el expediente de autos, estamos en posición de disponer la controversia que nos ocupa.

II

A. La apreciación de la prueba y la deferencia a los Tribunales de Instancia

En nuestro ordenamiento jurídico es norma reiterada que los jueces de instancia son quienes están en mejor posición de aquilatar la prueba que tienen ante sí, por lo que la apreciación que los jueces de instancia realizan de esta merece de nuestra parte, como tribunal revisor, gran respeto y deferencia. *Pérez Cruz v. Hosp. La Concepción*, 115 DPR 721, 728 (1984). Cónsono con lo anterior, en ausencia de error manifiesto, prejuicio, pasión o parcialidad, no intervendremos con las conclusiones de hechos o con la apreciación de la prueba que haya realizado el foro primario. *Pérez Cruz v. Hosp. La Concepción, supra*, pág. 728. A tenor con lo anterior, los tribunales apelativos debemos brindarle gran deferencia al juzgador de los hechos, pues es este quien se encuentra en mejor posición para evaluar la credibilidad de un testigo. Los foros apelativos contamos con récords mudos e inexpressivos, por lo que **debemos respetar la adjudicación de credibilidad** realizada por el juzgador primario de los hechos. (Énfasis nuestro) *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001).

No obstante, podemos intervenir con estas conclusiones cuando la apreciación de la prueba que realizó el tribunal de instancia no represente el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la prueba. *Ortiz v. Cruz Pabón*, 103 DPR 939, 946 (1975). La intervención de un foro apelativo con la evaluación de la prueba testifical que haya realizado el foro primario procede en aquellos casos en que un análisis integral de dicha prueba ocasione, en el ánimo del foro apelativo, una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que hiera el sentido básico de justicia. Así pues, la parte que cuestione una determinación de hechos realizada por el tribunal de instancia **debe señalar el error manifiesto o fundamentar la existencia de pasión, prejuicio o parcialidad**. (Énfasis nuestro) *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009). Además, los señalamientos ante los tribunales apelativos tienen que estar

sustentados con la prueba adecuada. Las meras alegaciones no son suficientes para mover nuestra facultad modificadora. *Henríquez v. Consejo Educación Superior*, 120 DPR 194, 210 (1987). Por último, en lo que respecta a la prueba documental los tribunales apelativos estamos en igual posición que los foros de instancia; tenemos la facultad de adoptar nuestro propio criterio respecto a esta. *Albino v. Ángel Martínez, Inc.*, 171 DPR 457, 487 (2007).

B. Contratos

El Código Civil de Puerto Rico dispone en su artículo 1206 que “[e]l contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio”. 31 LPRA sec. 3371. Añade en su artículo 1044 que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse a tenor con los mismos”. 31 LPRA sec. 2994. Así pues, se entiende que “[l]os contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”. Cód. Civil de PR, art. 1210, 31 LPRA sec. 3375.

En Puerto Rico el principio de la autonomía de la voluntad rige la contratación. Este principio le concede amplia libertad de acción a las partes que desean obligarse. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008). En nuestro ordenamiento jurídico esta norma está recogida en el artículo 1207 del Código Civil, el cual dispone que “[l]os contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”. 31 LPRA sec. 3372; *Álvarez de Choudens v. Rivera Vázquez*, 165 DPR 1, 17 (2005); *Irizarry López v. García Cámara*, 155 DPR 713, 724 (2001). Estas normas reconocen la autonomía de la voluntad de las partes contratantes que han escogido obligarse mutuamente.

Ahora bien, la libertad contractual está limitada por los parámetros que impongan la ley, la moral y el orden público. Reza en su parte pertinente el artículo 1043 de nuestro Código Civil que “[l]as obligaciones derivadas de la ley no se presumen” y serán exigibles aquellas obligaciones que de manera expresa se establezcan en las leyes generales y especiales. 31 LPRA sec. 2993. Por lo tanto, los tribunales de justicia no pueden relevar a una parte de cumplir con lo que se obligó a hacer mediante un contrato, cuando el mismo es legal y válido. *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255, 271 (1999). *Olazábal v. U.S. Fidelity, etc.*, 103 DPR 448, 462 (1975). Lo anterior adquiere más relevancia, si la obligación a cumplir se deriva de una ley.

En lo que respecta a la interpretación contractual, la norma cardinal es que cuando los términos de un contrato son claros y no dejan lugar a dudas sobre la intención de las partes contratantes, no cabe recurrir a reglas de interpretación. Así, los artículos 1233 y 1235 al 1237 del Código Civil, 31 LPRA secs. 3471, 3473-3475, disponen lo siguiente:

Si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.

Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá esta sobre aquellas.

[...]

Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aqu[e]llos sobre que los interesados se propusieron contratar.

Si alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto.

Las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.

El citado artículo 1233 del Código Civil dispone la forma en que los tribunales han de interpretar un contrato cuando el significado de sus términos está en disputa. El mencionado artículo es estricto y riguroso al disponer que los tribunales deben hacer valer el contrato en su sentido literal, a menos que haya palabras contrarias a la intención evidente de las partes. Sobre este particular, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado lo que sigue:

En reiteradas ocasiones hemos sostenido que si los términos, las condiciones y las exclusiones de un contrato [...] son claros, específicos y libres de ambigüedades, se hará valer la clara voluntad de los contratantes. Los términos de un contrato son claros cuando por sí mismos son bastante lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dar lugar a dudas, controversias ni diversidad de interpretaciones y sin necesitar para su comprensión razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación. En ausencia de ambigüedad, las cláusulas del contrato son obligatorias pues no se admitirá una interpretación que vulnere el claro propósito y voluntad de las partes. S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED, 176 DPR 372, 387 (2009). (Énfasis nuestro).

En consecuencia, si el grado de claridad del contrato es tal que solamente es posible atribuirle un significado, debemos abstenemos de hacer otra interpretación que sea ajena a la intención de las partes contratantes.

III

En la presente causa, la parte apelante señala que erró el TPI al negarse a reconocer que el contrato entre El Jibarito y PR Supplies, titulado “Compraventa de Activos” era la compra de un negocio en marcha. Además, indica que incidió el foro primario al aplicar la jurisprudencia del Estado de Delaware, mas no así los principios contractuales de nuestro Código Civil sobre la causa en la contratación y la interpretación de los contratos.

Por su parte, la parte apelada señaló que la parte apelante no presentó evidencia que estableciera una simulación de contrato, al haber realizado la compra de activos. Añadió que tampoco estos pudieron establecer que la doctrina de “traspaso de negocio en marcha” no estaba limitada al contexto de empleado-patrono sobre despido injustificado y que debía aplicarse en el contexto de un cobro a favor de un ente corporativo de deudas por cánones de arrendamiento.

Al examinar la *Sentencia* apelada, el Tribunal de Primera Instancia concluyó que **la prueba admitida estableció que el contrato de compraventa de acciones no se consumó en la medida en que las condiciones suspensivas para cerrar la transacción –entiéndase el que los bancos accedieran a conceder rebajas a las deudas de El**

Jibarito– nunca se cumplieron. Por otro lado, resolvió que, **del propio contrato de compraventa de activos, se desprende que las partes acordaron dejar sin efecto el contrato de compraventa de acciones después del resultado del proceso de debida diligencia llevado a cabo por PRSG.**

Surge de la prueba desfilada que, **los apelantes no lograron establecer que PRSG o Agro Produce hayan realizado un contrato de arrendamiento con PV Properties como tampoco hayan logrado probar una sustitución por parte del deudor.**⁴

La evidencia estableció que, para diciembre de 2012, el Sr. Orlando Mayendía **ofreció venderle** El Jibarito e Inmobiliaria OMD a PRSG. No obstante, a finales de dicho mes, PRSG y el Sr. Mayendía firmaron un contrato de compraventa de las acciones de El Jibarito e Inmobiliaria, el cual disponía que **para realizar el cierre de dicha transacción se tendrían que cumplir unas cláusulas suspensivas.** Entre estas, **que los bancos acreedores accedieran a rebajar sus acreencias para con las obligaciones de dichas corporaciones.**⁵ Posteriormente, PRSG tuvo acceso a los libros de El Jibarito e Inmobiliaria OMD al realizar el proceso de debida diligencia.

Así las cosas, **los acreedores bancarios rehusaron dar los descuentos solicitados por PRSG.** A raíz de ello, los **Contadores Públicos Autorizados de PRSG** recomendaron no adquirir las acciones de El Jibarito ni de Inmobiliaria OMD debido a las **irregularidades en los estados financieros auditados de estas y por el riesgo de exponer a PRSG a responder por obligaciones no asumidas.**⁶

El 15 de enero de 2013, PRSG, El Jibarito y el Sr. Mayendía suscribieron un contrato de compraventa de los activos de El Jibarito. Allí expresaron un listado de los activos adquiridos por la corporación subsidiaria Agro Produce. Al día siguiente de la compraventa de activos,

⁴ TPO en la pág. 141.

⁵ TPO en la pág. 844.

⁶ TPO en la pág. 821.

Agro Produce comenzó a operar un negocio nuevo de importación y distribución de frutas y vegetales, con una gerencia nueva y distinta a la que tenía El Jibarito.⁷ Por otro lado, se demostró que Agro Produce acordó pagar a algunos acreedores y suplidores de El Jibarito.⁸

Agro Produce e Inmobiliaria OMD suscribieron un contrato de arrendamiento sobre el local de producción en el Barrio Palmas de Cataño. Dicho contrato tenía la duración de (2) dos años y el canon mensual era por la misma cantidad del préstamo hipotecario que tenía Inmobiliaria OMD con el banco. Tras varios meses, en febrero de 2013, PRSG decidió mudar la operación de Agro Produce de Cataño a los almacenes de PRSG. En ese entonces, el Municipio de Cataño le requirió a Agro Produce pagar una deuda de El Jibarito para permitirle abrir una cuenta de patente municipal, a lo que Agro Produce protestó, pero accedió para poder operar.

Según la prueba presentada, **El Jibarito no solicitó a PV Properties ser sustituido como parte en el “Photovoltaic Lease Agreement” ni PV Properties consintió a ello.**⁹ Por su parte, **PRSG ni Agro Produce firmaron contrato con PV Properties, ni le indicaron que asumirían el contrato habido entre esta y El Jibarito.**¹⁰ Agro Produce pagó las facturas mensuales corrientes mientras ocupaba el almacén en Cataño.¹¹ **El Jibarito nunca le solicitó a PV Properties ser sustituido en el acuerdo.**¹²

Posteriormente, a finales de junio de 2013, Agro Produce le notifica a Inmobiliaria OMD que daría por terminado el contrato de arrendamiento para septiembre de 2013. El 25 de septiembre de 2013, Inmobiliaria OMD aceptó la entrega de dicho local.

Así pues, concluimos que no erró el foro sentenciador al desestimar las alegaciones en contra de las codemandadas PR Supplies

⁷ TPO en las págs. 773,776.

⁸ TPO en la pág. 840.

⁹ TPO en la pág. 386.

¹⁰ TPO en las págs. 380,386-387.

¹¹ TPO en la pág. 444.

¹² TPO en la pág. 329.

y Agro Produce. Del examen minucioso de la *Sentencia* apelada, la transcripción de la prueba oral y los documentos que forman parte del expediente del caso de autos se desprende que **los apelantes no lograron demostrar que las codemandadas PRSG y Agro Produce en efecto, eran una continuación de las corporaciones El Jibarito e Inmobiliaria OMD**. En consecuencia, que hubieran adquirido todas las obligaciones de esta o hubiesen realizado una simulación de contrato al otorgar el contrato de compraventa de activos.

Por otro lado, tal cual citado, **los foros primarios están en mejor posición para apreciar la prueba desfilada ante sí**. Por ello, ante la inexistencia de perjuicio, parcialidad o error de derecho en la apreciación de la prueba realizada por el tribunal de instancia, no intervendremos con sus determinaciones de hechos realizadas.

En vista de todo lo anterior, no encontramos razones para variar las determinaciones y conclusiones emitidas por el foro primario. No percibimos que el Tribunal de Primera Instancia hubiera cometido un error en la aplicación del derecho, o que haya indicios de pasión, perjuicio o parcialidad en la apreciación de la prueba desfilada ante dicho foro. Por tanto, no se cometieron los errores señalados por los apelantes. En consecuencia, procedemos a confirmar el dictamen apelado.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

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

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