

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
Panel IX

LABORATORIO CLÍNICO DEL
MAR II, INC.

Apelado

v.

LIFEGENE-BIOMARKS, INC.
Apelante

KLAN202100309

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia
Sala de Bayamón

Caso Núm.
BY2021CV00644

Sobre:
Desahucio en
Precario por
contrato vencido;
Procedimiento
sumario, 32 LPRA
2821, *et seq.*

Panel integrado por su presidente, el Juez Rivera Colón, el Juez Adames Soto y la Jueza Reyes Berríos

Adames Soto, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de junio de 2021.

Comparece LifeGene-Biomarks, Inc. (apelante o LifeGene), mediante recurso de apelación, solicitando que revoquemos la Sentencia emitida el 25 de marzo de 2021 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón (TPI). Mediante dicho dictamen el foro primario declaró Ha Lugar la demanda de desahucio en precario presentada por Laboratorio Clínico Del Mar II, Inc. (apelado o Laboratorio).

Nos corresponde dilucidar si el TPI actuó conforme a derecho al determinar que no existía ningún contrato vigente que le permitiera a LifeGene continuar ocupando el predio perteneciente al Laboratorio, lo que supuso ordenar su desalojo. Por los fundamentos que expresaremos a continuación, confirmamos la Sentencia emitida por el TPI.

I. Resumen del tracto procesal pertinente

Del expediente ante nuestra consideración surge que el 1 de junio de 2020, las partes suscribieron un “Collaboration Agreement” (Acuerdo),

a fin de unir esfuerzos y recursos para realizar pruebas clínicas de detección de COVID.¹ Como parte de dicho contrato, se incluyó el anejo “Exhibit A – Statement of Work”. Pasados varios meses desde que fuera suscrito el referido acuerdo, el 7 de noviembre de 2020, la Lcda. Meléndez Ramos, directora del Laboratorio, envió un correo electrónico al Dr. Guerrero Preston, presidente de LifeGene, expresando lo siguiente:

Aprovecho esta misiva para informarte estoy reconsiderando si es conveniente la renovación de nuestro contrato a partir del primero de diciembre. Esta decisión la estoy tomando debido a la inestabilidad que veo en el personal y la dificultad para establecer protocolos acorde a todas las normas del DS de PR.

En respuesta, el Dr. Guerrero indicó, en lo pertinente, “Estás en todo tu derecho de no renovar contrato... Tenemos el resto del mes para ver como nos va y decidir si seguimos corriendo las pruebas moleculares en tu laboratorio clínico o me mudo a otro laboratorio, para correr las pruebas clínicas en *swabs*, saliva y, eventualmente en orina.”

En consecuencia, el 17 de noviembre de 2020, la Lcda. Meléndez Ramos le entregó a la mano una comunicación al Dr. Guerrero Preston, en la cual expuso lo siguiente:

Conforme al contrato suscrito entre LifeGene-Biomarks y el Laboratorio Clínico Del Mar LLC el 1 de junio de 2020 y el Exhibit A del mismo, le informo de manera oficial que no interesamos ni interesaremos prorrogar el mismo a partir del 30 de noviembre de 2020.

Esta intención de no renovar ya se la habíamos manifestado en correo electrónico del día 7 de noviembre, por lo que de esta forma reafirmamos nuestra decisión.

El funcionamiento de ambos laboratorios hasta el 30 de noviembre lo debemos dialogar lo antes posible, pero no se entenderá que ninguna de las partes se obliga a la extensión del contrato a partir del 30 de noviembre de 2020. Le agradeceré empiece a hacer las gestiones para remover su equipo.

Así las cosas, el 27 de noviembre de 2020, las partes suscribieron un nuevo acuerdo a regir del 1 al 31 de diciembre de 2020, estipulándose que el acuerdo que vencía el 30 de noviembre de 2020 en forma alguna se consideraría renovado, y que LifeGene pagaría la suma de mil dólares (\$1,000) en concepto de renta por el mes de diciembre de 2020. Entretanto, mediaron varias comunicaciones de la parte apelada hacia la

¹ En la *aplicación de los hechos al derecho* abundaremos sobre los términos de dicho acuerdo, en lo referente a la controversia a dilucidar.

apelante, reiterando su posición de no tener interés de renovar el contrato y la necesidad de que removieran las pertenencias e instrumentos de LifeGene en o antes del 31 de diciembre de 2020. Iniciado el mes de enero, y ante la inacción de LifeGene de remover sus pertenencias y equipos, el 11 de enero de 2021 el Laboratorio le cursó una carta en la cual fijó como fecha límite el 31 de enero de 2021 para entregar el local, y aceptó el canon correspondiente al mes de enero de 2021.

Culminado enero, sin haber LifeGene entregado el local, el Laboratorio presentó una demanda sobre desahucio en precario contra este, el 18 de febrero de 2021. Alegó que, en virtud del “Collaboration Agreement” firmado por las partes el 1 de junio de 2020, la parte apelante adquirió el derecho a ocupar y servirse del local comercial que anexa con las facilidades comerciales del Laboratorio. Sostuvo que dicho acuerdo tenía una vigencia de seis meses, entendiéndose hasta el 30 de noviembre de 2020. En lo pertinente, arguyó que una vez transcurrido dicho término, no existía causa legal alguna para que la parte apelante mantuviera posesión del local, por lo cual solicitó que se ordenara su desahucio sumario e inmediato.

En respuesta, el TPI dictó orden de celebración de vista inicial mediante videoconferencia a tener lugar el 8 de marzo de 2021. Tras varios incidentes procesales, la apelada presentó su contestación a demanda, en la cual arguyó que LifeGene no era un precarista, debido a que el contrato de arrendamiento firmado por las partes el 1 de junio de 2020 aún estaba vigente. Sobre ello, aseveró que el término de seis meses establecido en el Anejo A de dicho contrato, denominado “Statement of Work”, se refería al alcance del trabajo colaborativo acordado entre las partes, y no al arrendamiento del local. Levantó como defensa afirmativa, además, mala fe por parte del Laboratorio al pretender que LifeGene se mudara del local arrendado antes de que vencieran los términos contractuales, alegando que el apelado sabía muy bien que la parte

apelante necesita varios meses para poder relocalizar sus operaciones a otro local.

Posteriormente, el 8 de marzo de 2021 se celebró la vista inicial señalada por el TPI. Según se desprende de la Minuta, ambas partes comparecieron y expusieron sus argumentos en cuanto cuál habría de ser la fecha de vencimiento del contrato firmado el 1 de junio de 2020. La parte apelante sostuvo que el contrato estaba vigente hasta que la apelada no lo diera por terminado y, que el contrato del 27 de noviembre de 2020 no sustituía el contrato original. Por último, la parte apelada expresó estar dispuesta a concederle a la parte apelante hasta el 31 de marzo de 2021 para el desalojo del local, sin embargo, LifeGen alegó que era muy poco tiempo, que, en todo caso, podría llevar a cabo el desalojo en 90 días. Ante ello, en la Minuta se dejó constancia de que **las partes no tuvieron objeción alguna en que el Tribunal examinara el contrato original y el que fue firmado el 27 de noviembre de 2020**. Así las cosas, el TPI concedió a las partes hasta el 15 de marzo de 2021 para que informaran si habían llegado a algún acuerdo, **pues de no ser así, el Tribunal resolvería por escrito**.

No obstante, la parte apelante presentó una “moción aclaratoria” en la que sostuvo que, aunque en la vista celebrada el 8 de marzo de 2021 no tuvo objeción a que el Tribunal examinara los referidos contratos, ello no significaba que consentía a que el TPI formulara determinaciones de hechos o conclusiones de derecho con respecto a los acuerdos. Además, exigió poder ofrecer como prueba testifical el testimonio del Dr. Guerrero Preston, para que este “diera contexto al propósito y alcance del contenido del contrato”.

Tras varias mociones de las partes reafirmando sus señalamientos previos, el 25 de marzo de 2021 el foro primario emitió la Sentencia apelada, declarando Ha Lugar la demanda de desahucio en precario y ordenando el desalojo en el término de 10 días que establece la Ley 129

del año 2007. No conforme, LifeGene acude ante este foro intermedio, mediante recurso de apelación, señalando la comisión de los siguientes errores:

Cometió error el TPI al resolver que la cláusula de terminación del acuerdo de colaboración era la contenida en el “Exhibit A” del mismo, y no la cláusula de terminación contenida en el cuerpo principal de este.

Alternativamente, aun en el supuesto de que el termino de vencimiento del acuerdo de colaboración fuese el contenido en el “Exhibit A”, cometió error el TPI al resolver que el mismo había vencido al 31 de enero de 2021, y que por ello la carta de terminación de contrato enviada por la apelante en tal fecha era inoficiosa.

Cometió error el TPI al dictar sentencia sin la celebración de juicio, negándole a la apelante su derecho a presentar prueba testifical pertinente a la correcta interpretación de un contrato atípico como el acuerdo de colaboración suscrito por las partes, así como sobre la mala fe de la apelada, violándole así su derecho al debido proceso de ley.

De manera oportuna la parte apelada presentó su alegato en oposición a la apelación.

II. Exposición de Derecho

A. Los Contratos

Dispone el Código Civil, 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 L.P.R.A. § 3371. Añade que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes.” (Énfasis nuestro). Cód. Civil P.R., Art. 1044, 31 L.P.R.A. § 2994. En todo caso, “[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 P.R., Art. 1210, 31 L.P.R.A. § 3375.

En Puerto Rico, además, 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 D.P.R. 686, 693 (2008). La aludida norma está recogida por 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 L.P.R.A. § 3372; *Álvarez de Choudens v. Rivera Vázquez*, 165 D.P.R. 1, 17 (2005); *Irizarry López v. García Cámara*, 155 D.P.R. 713, 724 (2001). Estas normas reconocen un doble postulado en la teoría general de la contratación, de un lado la libertad de contratación, de otro, la total autonomía de la voluntad de los contratantes que han escogido obligarse mutuamente para determinar el contenido de dicha relación jurídica, limitada únicamente dicha autonomía por los parámetros que impongan la ley, la moral social y el orden público. Una vez los contratantes eligen contratar entre sí, pueden pautar el contenido y alcance normativo de su relación jurídica, sin otra intromisión del Estado que la impuesta por los parámetros descritos. 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 D.P.R. 255, 271 (1999). *Olazábal v. U.S. Fidelity, etc.*, 103 D.P.R. 448, 462 (1975).

B. La interpretación de los Contratos

La teoría contractual que rige en nuestra jurisdicción dispone el principio de libertad de contratación o autonomía de la voluntad. El principio *pacta sunt servanda* establece que: los 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. Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3372. A pesar de ello, el principio de libertad contractual no es irrestricto y está sujeto a la intervención de los tribunales, según dimana del propio Código Civil. Art. 1207 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*.

Nuestro Tribunal Supremo ha reiterado que los contratos no están sujetos a interpretación cuando sus términos son claros y específicos y ha de hacerse de manera integral y no aisladamente, de

manera que se busque su verdadero sentido, atendiendo a la interpretación de unas cláusulas con relación a otras. (Énfasis nuestro). *Asoc. Res. Los Versailles v. Los Versailles*, 194 DPR 258, 267 (2015). “Si los términos de un contrato son claros y no dejan dudas sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas.” Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3471.

Los términos de un contrato son claros cuando son suficientes en contenido para ser entendidos en un único sentido, sin dar lugar a dudas o controversias, sin diversidad de interpretaciones y sin necesitar, para su comprensión, razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación. (Énfasis nuestro). *Corp. Del FSE v. Unión de Médicos*, 170 DPR 443, 450 (2007) citando a *Sucn. Ramírez v. Tribl. Superior*, 81 DPR 357 (1959).

Ahora bien, cuando no podemos depender del sentido literal de las palabras, debemos recurrir a la intención de las partes al momento de contratar. “[L]a intención evidente de las partes prevalecerá sobre las palabras, aun cuando éstas parecieran contrarias a aquéllas.” *Asoc. Res. Los Versailles v. Los Versailles*, *supra*; Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*. Para analizar la intención de las partes, se deberá considerar los actos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato. Art. 1234 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3472. Por lo tanto, si bien es cierto que hay que considerar la intención de las partes para interpretar los contratos, dicha interpretación tiene que ser cónsona con el principio de buena fe y no puede llevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 727 (2001).

El Código Civil dispone que “cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre que los interesados se propusieron contratar”. Art. 1235 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3473. Además, el Art. 1236 del Código Civil dispone que **cuando alguna cláusula del contrato admita diversos sentidos, deberá**

entenderse al más adecuado para que produzca el efecto. (Énfasis provisto). 31 LPRA sec. 3474. En ese sentido, el Tribunal Supremo reiteró que el efecto más adecuado se refiere a la eficacia de la función económica del contrato y la finalidad que trata de alcanzar. *BPPR v. Sunc. Talavera*, 174 DPR 686, 708 (2008). Por lo que, cuando una disposición contractual no está reñida con la ley, la moral o el orden público, se le debe dar aplicación integral a lo convenido. *Corp. Del FSE v. Unión de Médicos*, supra, pág. 451.

C. El contrato de arrendamiento

El contrato de arrendamiento, o contrato de arrendamiento de cosas, está regulado en los Arts. 1432 a 1472 de nuestro Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 4011-4093. En este tipo de contrato “una de las partes se obliga a dar a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto”. Art. 1433, 31 L.P.R.A. sec. 4012. Como es una de esas obligaciones que presupone un plazo, el Código Civil lo fija cuando las partes no lo han pactado. Véase los Arts. 1467 y 1471, 31 L.P.R.A. secs. 4083 y 4092.

Conforme al Art. 1455 del Código Civil, **cuando el arrendamiento se ha hecho por tiempo determinado, la norma general es que concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento.** (Énfasis nuestro). 31 L.P.R.A. sec. 4062. La excepción a esa regla se establece en el siguiente artículo:

Si al terminar el contrato permanece el arrendatario disfrutando quince (15) días de la cosa arrendada con aquiescencia del arrendador, se entiende que hay tácita reconducción por el tiempo que establecen las secs. 4083 y 4092 de este título, a menos que haya precedido requerimiento.

31 L.P.R.A. sec. 4063, Art. 1456.

D. La defensa de la tácita reconducción

Al interpretar dicho artículo en *Dalmau v. Hernández Saldaña*, 103 D.P.R. 487 (1975), nuestro Tribunal Supremo resolvió que la tácita reconducción no constituye una simple prórroga del contrato primitivo, sino un contrato nuevo que, presumiblemente, está sujeto a iguales

condiciones y a igual canon que el anterior. Según el alto foro, “es claro el ánimo de reconducir que tiene el arrendatario pues el mismo se demuestra al este permanecer disfrutando de la cosa. **Si no hay requerimiento por parte del arrendador**, la ley presume su consentimiento tácito a la reconducción. **Se destruye dicha presunción, por parte del arrendador, mediante el requerimiento**”. (Énfasis nuestro).

Así pues, para que opere la tácita reconducción deben concurrir los siguientes tres requisitos: que al terminar el contrato de arrendamiento el arrendatario permanezca disfrutando por quince días de la cosa arrendada; que lo haga con aquiescencia o consentimiento del arrendador; **y que no haya precedido requerimiento, es decir, expresión hecha por cualquiera de las partes a la otra de su voluntad de dar por terminado el arrendamiento**. (Énfasis nuestro). *Dalmau v. Hernández*, supra, 489-490; *Torres v. Biaggi*, 72 D.P.R. 869, 875 (1951). El arrendador debe hacer el requerimiento antes de que transcurran los quince días siguientes a la extinción del contrato primitivo, para así negar su consentimiento para renovarlo. *Cesani Vargas v. Tribunal Superior*, 92 D.P.R. 239, 243 (1965).

E. Acción de desahucio

El desahucio es un procedimiento especial de naturaleza sumaria cuya finalidad es recuperar la posesión de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente. *Mora Dev. Corp. v. Sandín*, 118 DPR 733, (1987). Se trata de "uno de los procedimientos más utilizados en nuestro país para reivindicar, mediante trámite y juicio sumario, la posesión y el disfrute de un inmueble". *Turabo Ltd. Partnership v. Velardo Ortiz*, 130 DPR 226, 234-235 (1992).

El desahucio no es una de las formas de terminar el arrendamiento, sino un medio de recobrar judicialmente la cosa inmueble arrendada, cuando aquél se acaba por la concurrencia de ciertas causas extintivas.

Esta acción tiene un carácter resolutorio del contrato. *Mora Dev. Corp. v. Sandín, supra*. Corresponde al arrendador hacer la elección del procedimiento para obtener la rescisión del contrato de arrendamiento, ya haciendo uso del trámite sumario de desahucio o el más amplio del juicio ordinario. *Íd.* En el Art. 1459 del Código Civil de Puerto Rico se enumeran las causas para entablar la acción de desahucio contra un arrendatario:

1. *Haber expirado el término convencional o el que se fija para la duración de los arrendamientos ...*
2. *Falta de pago del precio convenido.*
3. *Infracción de cualquiera de las condiciones estipuladas en el contrato.*
4. *Destinar la cosa arrendada a usos o servicios no pactados que la hagan desmerecer...*

31 L.P.R.A. § 4066.

El Código de Enjuiciamiento Civil es el cuerpo legal que articula las normas vigentes sobre esta acción. El referido Código, en su Art. 630, dispone que los dueños de una finca, sus apoderados, los usufructuarios o cualquiera otro con derecho a disfrutar la finca tiene legitimación activa para incoar la acción de desahucio. 32 L.P.R.A. § 2821. Si la reclamación de los cánones de arrendamiento adeudados no excede los \$5,000.00, el caso será atendido por los jueces municipales de la región judicial donde se ubique la finca. Si, por el contrario, la reclamación excede los \$5,000.00, el caso debe presentarse ante el Tribunal de Primera Instancia de la región judicial donde ubique el inmueble. 32 L.P.R.A. § 2823.

El procedimiento especial establecido para las acciones de desahucio requiere que el juicio se celebre dentro de los 10 días siguientes a la presentación de la demanda. Tal es la naturaleza sumaria del procedimiento de desahucio que, el Art. 625 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*, le otorga al Tribunal un término mandatorio de 10 días para dictar su sentencia una vez concluido el juicio.

Una vez dictada la sentencia, la parte que desee acudir en apelación a este Tribunal tendrá un término jurisdiccional de 5 días para presentar su recurso. Art. 629 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*. Además, se requiere que la parte apelante consigne una fianza por el

importe de la deuda hasta la fecha de la sentencia. Art. 630 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*. Asimismo, deberá consignar el importe de todos los cánones que vayan venciendo mientras se dilucide la apelación. Art. 631 del Código de Enjuiciamiento Civil, *supra*. Este requisito es jurisdiccional aún si no se funda en falta de pago, pues además de garantizar el pago de los cánones, indemniza por los daños resultantes de mantener congelado el libre uso de la propiedad mientras se dilucida la apelación. *Crespo Quiñones v. Santiago Velázquez*, 176 D.P.R. 408 (2009); *Acosta et al. v. S.L.G. Ghigliotti*, 186 D.P.R. 984 (2012) (Sentencia).

Puesto que lo único que se busca recobrar es la posesión, nuestro Tribunal Supremo ha dicho en reiteradas ocasiones que en la acción sumaria debe limitarse la concurrencia o consolidación de otras acciones o defensas. Por ello, cuando el demandado presenta otras defensas afirmativas relacionadas con la acción de desahucio, este puede solicitar que el procedimiento se convierta al trámite ordinario. En tal caso, la reclamación estará sujeta a las reglas de la litigación civil ordinaria, excluyendo la legislación especial que reglamenta el desahucio sumario y sus restringidos plazos y condiciones. *ATPR v SLG Volmar-Mathieu*, 196 DPR 5, 9-10 (2016).

III. Aplicación del Derecho a los Hechos

A.

Por estar íntimamente relacionados, se discutirán los primeros dos errores de manera conjunta. La apelante reitera que el tribunal *a quo* incidió al interpretar el acuerdo colaborativo a los efectos de que el termino de seis (6) meses contenido en el “Exhibit A” era el término aplicable para la duración del arrendamiento, en vez de los términos contenidos en la cláusula 11 que constan en el cuerpo principal del Acuerdo mismo. En la alternativa, aduce que, de ser el término de vencimiento el de seis meses estipulado en el “Exhibit A”, aplica la figura de la tácita reconducción, tras la parte apelada haber aceptado el pago de la renta por el mes de enero de 2021. No tiene razón.

Al dilucidar estos primeros señalamientos de error, conviene citar las cláusulas pertinentes al acuerdo bajo consideración.

Collaboration Agreement:

Clausula 2:

2. Term of Agreement (the "Term"). This Collaboration Agreement shall remain in effect from the Effective Date until termination by either Party as provided under the heading "Termination" below.

Clausula 11:

11. Termination. Either party may terminate this Collaboration Agreement upon ninety (90) days prior written notice to the other Party. The notice of termination shall be sent by certified mail to the address provided under the heading "Party Representatives" above and will be considered sent as of the date of the postmark. Upon termination of this Agreement, Del Mar shall allow LifeGene to remove all Instruments, reagents and supplies from LifeGene Lab within sixty (60) days of any such termination.

Clausula 12:

12. LifeGene Operating Space. (i) Del Mar will provide LifeGene with a physical operating space of FOUR HUNDRED SIXTY-FIVE POINT SEVEN SQUARE FEET (465.75 ft²) equivalent to an area of thirty-four point five (34.5) feet by thirteen point five (13.5) feet, with a door to Del Mar clinical laboratory and other door which provides independent access. The area to be designated to LifeGene will have electrical outlets, as well as potable water and air conditioned.

Clausula 13:

13. Monthly Rent Fee. If the parties agree to the extension of this Collaboration Agreement for the 30-month period as provided in paragraph number 2 of Exhibit A, LifeGene will pay Del Mar during said 30-month period a monthly rent fee of ONE THOUSAND DOLLARS (\$1,000.00), which will be payable on the fifth (5th) calendar day of each month.

Exhibit A – Statement of Work

Clausula 2:

2. This Agreement between Del Mar and LifeGene will last six (6) months from the Effective Date, with the option of being renewed for an additional thirty (30) months. During the initial six (6) month period the main focus of this agreement will be to perform COVID-19 diagnostic PCR tests in LifeGene facilities.

Según adelantamos en la exposición de derecho, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, por lo que se debe cumplir con lo expresamente pactado. Es por esto que los contratos deben de interpretarse de forma integral y no aisladamente, de manera que se busque su verdadero sentido, atendiendo a la interpretación de unas cláusulas con relación a otras.

En su primer error, LifeGene alega que, conforme a los términos explícitos para la terminación del Acuerdo, este estaría vigente hasta el 30 de abril de 2021. Aduce que, al interpretar el acuerdo de colaboración en

su totalidad, “lo cual incluye el derecho de arrendamiento contenido en el cuerpo principal del mismo”, el TPI erróneamente le dio preeminencia al término de seis (6) meses del “Exhibit A” e ignoró la cláusula específica del contrato principal que establece los plazos y términos con los que habría de contar la apelante, como arrendataria, para desalojar la propiedad arrendada. Incide esta parte en la interpretación que sugiere.

De la lectura del Acuerdo se puede establecer con meridiana claridad que el “Exhibit A” **es parte esencial del contrato**, pues en este se especifica el alcance del trabajo y las condiciones a las que se obligan las partes en el “Collaboration Agreement”. Inclusive, a través de todo el Acuerdo se hace referencia al “Exhibit A”, incorporándolo indudablemente a su contenido, por lo que no cabe su concepción como acuerdos independientes, separados. Cónsono con lo cual, las cláusulas del Acuerdo y del anejo A deben ser consideradas e interpretadas en su totalidad, de manera integral, armonizando el significado de sus distintas cláusulas, que revelan la intención de las partes. Al así hacer, no cabe otra conclusión que la que dicta que el término de seis meses que establece el “Exhibit A-Statement of Work”, abarca únicamente al alcance del trabajo colaborativo entre ambos laboratorios y no se refiere a término de arrendamiento alguno. Por lo tanto, tal como lo apreció el foro primario, la obligación contractual que surgió a raíz del acuerdo colaborativo que firmaron las partes el 1 de junio de 2020 tenía un término de vigencia de seis (6) meses, con la opción de ser renovado por un periodo de treinta (30) meses. Cabe aquí resaltar que, de una lectura de la cláusula 13 del “Collaboration Agreement”, se puede establecer que se alude a la figura del arrendamiento única y exclusivamente a los fines de estipular que el canon de renta sería exigible si, y solo si, las partes renovaban dicho Acuerdo.

Dicho lo anterior, reiteramos que el contrato de arrendamiento constituye una obligación bilateral, en el cual al perfeccionarse nacen obligaciones recíprocas. Es decir, el arrendador se obliga a mantener al

arrendatario en el goce pacífico de la propiedad arrendada durante la vigencia del contrato, mientras que el segundo se obliga a cumplir con el pago del precio del arrendamiento. Cónsono con lo anterior, el Tribunal Supremo ha observado que la obligación de pagar el precio pactado es esencial a la existencia del contrato y no puede eliminarse o sustituirse por otra. *Franceschi v Texaco, PR Inc.*, 103 DPR 759, 763 (1975); *Del Toro v Blasini*, 96 DPR 676, 684 (1968). En este caso, durante el término del acuerdo colaborativo, la parte apelante no tenía obligación de pagar precio de arrendamiento alguno. Por tanto, y sin ánimos de ser repetitivos, concluimos que la obligación contractual que surgió a raíz del contrato que firmaron las partes el 1 de junio de 2020 abarcaba únicamente el alcance del trabajo colaborativo entre ambos laboratorios y no estipulaciones de un contrato de arrendamiento.

La parte apelante en su primer error argumentó que el acuerdo de colaboración estaba vigente hasta el 30 de junio de 2021, puesto que el término de seis meses contenido en el “Exhibit A” era el aplicable para la duración del arrendamiento y no para el Acuerdo entre las partes. Sin embargo, en la alternativa, argumentó en su segundo error, que, tras la parte apelada aceptar el pago de la renta por el mes de enero de 2021, se había renovado el contrato mediante la figura de tacita reconducción.

Según adelantamos en la exposición de derecho, cuando el contrato de arrendamiento cuenta con un término específico de duración, el mismo concluye el día prefijado sin necesidad de requerimiento. No obstante, si vencido el contrato, el arrendatario permanece disfrutando de la propiedad por quince (15) días sin que el arrendador le requiera el desalojo, se configura la tacita reconducción.

Según surge del expediente ante nuestra consideración, **en repetidas ocasiones, previo a vencer el “Collaboration Agreement”, se le requirió, de forma clara y específica, al apelante el desalojo del lugar.** Por tanto, habiéndose requerido el desalojo oportunamente, no

cabe hablar de tácita reconducción en dicho contrato. Por otro lado, estamos conscientes de que las partes suscribieron un acuerdo el 27 de noviembre 2020, en el cual se dispuso, en síntesis, que dicho contrato duraba exclusivamente hasta el 31 de diciembre de 2020, que LifeGene pagaría \$1,000 en concepto de renta, y, por último, que de ninguna manera este acuerdo se podía interpretar como una renovación que vencía el 30 de noviembre de 2020. En vista de lo anterior, el cumplimiento de pago por la parte apelante en el mes de enero no constituyó en forma alguna una tácita reconducción, pues desde el día en que se firmó dicho contrato, la parte apelada insistió en la necesidad de que LifeGene desalojara el espacio ocupado por este. En definitiva, no acontecieron los presupuestos que habilitan la tácita reconducción.

B.

Como tercer y último error, la apelante arguye que el TPI dictó sentencia sin la celebración de un juicio, negando a la apelante su derecho a presentar prueba testifical, violándole así su derecho al debido proceso de ley. No tiene razón.

Ya hemos hecho referencia a que la acción de desahucio es un procedimiento especial, de naturaleza sumaria, cuya finalidad es recuperar la posesión de una propiedad inmueble mediante el lanzamiento o expulsión del arrendatario o precarista que la detente. Por tanto, corresponde al arrendador hacer la elección del procedimiento para obtener la rescisión del contrato de arrendamiento, ya sea haciendo uso del trámite sumario de desahucio o el más amplio del juicio ordinario. Art. 1459 del Código Civil de Puerto Rico. La falta de pago por parte del arrendatario constituye una de las causas, tal vez la más común, que justifican el desahucio judicial del arrendatario, como también lo justifican el haber expirado el término convenido.

Visto que el propósito central del procedimiento sumario diseñado para atender controversias sobre desahucio precluye la dilación de resolver asuntos propios de un juicio ordinario, ante la ausencia de una

controversia tal, el foro primario debía, como lo hizo, resolver en sus méritos la controversia. En el caso ante nuestra consideración el tribunal *a quo* sí contó con bases suficientes para poder dilucidar en un pleito sumario si el contrato entre las partes había vencido, y si procedía el desalojo solicitado por la parte apelada. Reiteramos que nuestro Tribunal Supremo en un sinnúmero de ocasiones ha expresado que solo ante un supuesto de ambigüedad y falta de claridad sería necesario recurrir a indagar sobre la intención de las partes. En este caso no se desprende que existiera ambigüedad o falta de claridad alguna que hubiera justificado la concesión de ofrecer prueba a favor de la parte apelante, ni se deduce que se hubiese violentado su derecho a su día en corte.

Por una parte, reconocemos que la característica medular de un procedimiento sumario es lograr, lo más rápido y económicamente posible, la reivindicación de determinado derecho. No obstante, esto no implica que no se preserven ciertas garantías imprescindibles, como lo son: la necesidad de emplazar al demandado, darle una oportunidad para que conteste la demanda, y celebrar una vista en la cual este pueda ofrecer prueba y refutar las alegaciones del demandante. Visto lo cual, resaltamos que del expediente ante nosotros surge, específicamente de la Minuta levantada de la vista inicial llevada a cabo el 8 de marzo de 2021, lo siguiente: que allí comparecieron las partes para atender la causa de acción presentada por el apelado, que tuvieron oportunidad de argumentar sobre la petición de desahucio en precario, que las partes no tuvieron objeción alguna a que el TPI examinara el Acuerdo, y que el foro primario expresamente advirtió a las partes que, de no llegar a un acuerdo, resolvería por escrito. Lo anterior describe precisamente el proceso sumario que está llamado a atender el tribunal *a quo*, habiendo celebrado una vista en la que admitió y sopesó la prueba documental pertinente (el Acuerdo), concediéndole oportunidad a las partes para argumentar sobre ello, y advirtiendo que resolvería la controversia por

escrito, es decir, mediante la Sentencia que correspondiera. En la referida Minuta no se recogió objeción alguna a tal curso de acción anunciado por el TPI, menos aún se aludió a la posibilidad de que la parte apelante se dispusiera a presentar prueba testifical alguna, además de la prueba documental con la que ya contaba el tribunal. Es decir, no cabe esgrimir violación al debido proceso de ley por la ausencia de una vista donde la parte apelante tuviera oportunidad de defenderse.

Juzgamos, además, que la referida *moción aclaratoria* presentada por el apelante al próximo día de celebrada la vista el 8 de marzo de 2021, confirma más bien el propósito y alcance de dicha vista. Esto porque, de otro modo, no tendría sentido la advertencia de la apelante en su moción a los efectos de que, aunque en dicha vista no había tenido objeción alguna a que el TPI examinara el contrato, sí insistía en su derecho a ofrecer prueba testifical respecto a dicha prueba, con el propósito de dar contexto a la intención y el alcance del contenido de dicho contrato. Es decir, la parte apelante se percató de que se había allanado a que el TPI decidiera sobre el asunto que tenía presentado ante sí, sopesando el Acuerdo y la argumentación de las partes, según dio cuentas de ello la referida Minuta, pero ahora pretendía incluir otra prueba testifical.

En este punto vale la pena aseverar que, nos resulta evidente, la pretensión de introducir prueba testifical en un asunto que ya había quedado bajo la consideración del foro apelado para su determinación, obra a favor de violentar el carácter sumario que protege la herramienta procesal del desahucio en sumario, extendiendo en la práctica la estadía de la parte apelante en el local cuyo desalojo fue exigido. Es decir, que la parte apelante no debe imputarnos tal grado de ingenuidad, la Minuta del 8 de marzo de 2021 no revela intención alguna de la apelante de presentar prueba testifical, y, por el contrario, trasluce el haberse allanado a que el TPI decidiera la controversia a partir de la lectura de los documentos pertinentes.

Con todo, y en respuesta a la referida *moción aclaratoria*, el TPI emitió una orden en la que le solicitó a la parte apelante que incluyera toda evidencia documental en apoyo de lo que allí sostuvo. En cumplimiento, la parte apelante presentó la evidencia que juzgó pertinente, presentando un resumen de lo que sería el testimonio de su testigo, el Dr. Rafael Guerrero Preston.

En efecto, el TPI evaluó toda la prueba presentada por ambas partes, incluyendo lo que sería el testimonio del Dr. Guerrero Preston, y determinó que, debido a la clara intención de las partes en los contratos y las diversas comunicaciones que se dieron entre estos, no era necesario presentar prueba extrínseca.

Sobre lo anterior, notamos que, del recurso de apelación no surge que la apelante hubiese identificado alguna conducta incurrida por las partes antes, durante o después del otorgamiento del Acuerdo, que de forma alguna propiciara entender que las palabras en este parecieran contrarias a la intención evidente de las partes. Tampoco surge que del testimonio del Dr. Guerrero Preston, (el cual hemos auscultado), el resultado del caso de marras hubiera sido diferente, pues según mencionamos anteriormente, la intención de las partes en ambos contratos resulta clara de su letra, y no existía duda de su vencimiento a los seis meses.

En definitiva, no apreciamos la lesión al debido proceso de ley esgrimido por la apelante, el error no fue cometido.

IV. Parte Dispositiva

Por los fundamentos que anteceden, resolvemos confirmar la Sentencia apelada.

Notifíquese inmediatamente.

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

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