

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

HOTEL
DEVELOPMENT
CORPORATION

Apelada

v.

AC CONDADO, LLC

Apelante

v.

CARLOS ROMO, SU
ESPOSA FULANA DE
ROMO, Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES;
COMPAÑÍA DE
TURISMO DE PUERTO
RICO; GERENTE
DESCONOCIDO Y
ASEGURADORA
DESCONOCIDA

Apelados

KLAN202000635

Apelación
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Juan

Civil Núm.
SJ2019CV002249
(807)

Sobre:
Sentencia
Declaratoria,
Desahucio,
Incumplimiento De
Contrato Y Revisión

Panel integrado por su presidente, el Juez Bonilla Ortiz, el Juez Rodríguez Flores¹ y el Juez Salgado Schwarz²

Rodríguez Flores, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 8 de junio de 2022.

Comparece AC Condado, LLC y solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida el 5 de mayo de 2020, y notificada el 6 de mayo de 2020, por el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de San Juan. Mediante el referido dictamen, el TPI concluyó que, conforme a la cláusula de arbitraje del contrato de arrendamiento suscrito entre las partes, correspondía al foro de arbitraje adjudicar la controversia. Por consiguiente, desestimó la demanda y la

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2020-167 el Juez Rodríguez Flores sustituyó a la Jueza Birriel Cardona.

² Mediante Orden Administrativa OATA-2022-016 el Juez Salgado Schwarz sustituyó a la Jueza Cortés González.

reclamación contra tercero presentada por AC Condado, LLC; esta última, sin perjuicio.

Sin embargo, el TPI indicó en la *Sentencia* que el acuerdo de arbitraje no excluía la jurisdicción del tribunal para considerar cualquier controversia atinente a la relación contractual.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, modificamos la *Sentencia*, a los únicos fines de aclarar que, de conformidad con la cláusula de arbitraje del contrato de arrendamiento en cuestión, el panel de arbitraje - compuesto por tres (3) árbitros - es el foro con jurisdicción exclusiva para resolver cualquier controversia que surja de la relación pactada. Así modificada, se confirma.

I.

El 6 de marzo de 2019, Hotel Development Corporation (HDC), presentó una demanda sobre sentencia declaratoria, solicitud de desahucio, incumplimiento y rescisión de contrato en contra de AC Condado, LLC (AC). La demandante expuso que el 23 de diciembre de 2014, las partes suscribieron un contrato de arrendamiento sobre un terreno sito en el área de Condado (San Juan, Puerto Rico), mediante la Escritura Número 5, *Deed of Lease*, autorizada por la notario público Marjorie Maldonado Pastrana. En dicho contrato, las partes acordaron someter a arbitraje toda disputa concerniente a la relación contractual. La escritura no está inscrita en el Registro de la Propiedad.

En la demanda, HDC (arrendadora) alegó que AC había incumplido ciertas cláusulas del convenio y que dicha arrendataria se negaba a acudir al procedimiento de arbitraje pactado, por entender que el asunto debía ser resuelto en el foro judicial. Por ello, HDC solicitó al TPI que dictase una sentencia declaratoria que señalara cuál era el foro con jurisdicción para dilucidar la controversia contractual. A su vez, HDC consignó sus alegaciones y

solicitó remedios, tales como la rescisión del contrato y que se le ordenara a AC entregar la propiedad objeto de arrendamiento.

AC contestó la demanda. Indicó que el contrato estipulaba obligaciones adicionales al arrendamiento, incluida la construcción por fases de un proyecto de hospedería. Planteó que el convenio proveyó más de un foro para dilucidar los reclamos. En tal sentido, aseveró que el contrato expresaba que las disputas relacionadas con un incumplimiento sustancial (*default*) o potencial terminación del acuerdo, se adjudicarían en el foro judicial. El resto de las disputas contractuales se resolverían mediante el procedimiento de arbitraje. Cónsono con ello, AC afirmó que las alegaciones de la demanda sobre incumplimiento y rescisión del contrato debían dilucidarse ante el foro judicial. También reconvino e instó una demanda de terceros contra el señor Carlos Romo (vicepresidente de HDC) y la Compañía de Turismo por interferencia torticera con las obligaciones contractuales.

El 30 de agosto de 2019, el TPI celebró una vista argumentativa. En ésta, los representantes legales de las partes expusieron sus posturas en torno a cuál era el foro con jurisdicción para atender la controversia planteada. El asunto se centró en interpretar el alcance de las secciones 17 y 34 del cuarto párrafo del contrato.³

La sección 17 provee cinco causales de incumplimiento de contrato, identificadas como *event of default*. Entre ellas, se encuentra la inobservancia de la obligación de pago y los términos y condiciones del acuerdo. En su inciso (f), la sección 17 estipula los remedios disponibles de la siguiente manera:

(f) **Remedies.** In case of any Event of Default by Tenant under this Section Seventeen, Landlord shall be entitled to:

³ Véase, *Minuta* de la vista argumentativa del 30 de agosto de 2019. Apéndice del recurso, págs. 52-55.

- (i) file a lawsuit against Tenant for the recovery of any and all monetary obligations of Tenant,
- (ii) charge Tenant for breach of monetary obligations,
- (iii) file a lawsuit against Tenant for damages caused by Tenant's breach of its obligations,
- (iv) terminate this Lease,
- (v) request specific performance with any and all obligations of Tenant and/or request that Tenant stops any and all acts that contravene this Lease, and or
- (vi) any other available legal remedy.

Véase, *Deed of Lease*. Apéndice del recurso, págs. 32-33. (Énfasis original).

Por su parte, la Sección 34 del contrato dispone, en lo pertinente, que:

Governing Law; Disputes. This Lease and the performance hereof shall be governed, interpreted, construed and regulated by the laws of the Commonwealth of Puerto Rico. **The Parties agree to submit any dispute arising out of, connected to, or related to this Lease to an arbitration proceeding** which shall be held in the city of San Juan, Puerto Rico in accordance with the rules established herein:

(a) Any Party may, by written notice to an adverse Party, request that a dispute in which the Parties have not been able to reach an agreement, be submitted to arbitration proceeding. The dispute to be submitted to an arbitration proceeding must be clearly identified in the request for arbitration.

(b) The arbitration panel shall consist of three (3) arbitrators. (...).

[...].

Véase, *Deed of Lease*. Apéndice del recurso, pág. 43. (Énfasis original y suplido).

El 6 de mayo de 2020, el TPI notificó la *Sentencia* apelada. Examinó las citadas secciones del contrato y concluyó que, a tenor con la sección 34, las partes se obligaron a someter al proceso de arbitraje toda disputa contractual. Por ello, resolvió que correspondía al foro de arbitraje adjudicar la controversia. Por consiguiente, desestimó la demanda y la reclamación contra tercero presentada por AC Condado, LLC; esta última, sin perjuicio. A tenor

con ello, y para dar cumplimiento al referido ordenado en la sentencia, requirió a las partes cumplir con lo acordado respecto a la designación de árbitros e informar al tribunal el panel escogido.

Sin embargo, el TPI indicó en la *Sentencia* que el acuerdo de arbitraje no excluía la jurisdicción del tribunal para considerar cualquier controversia atinente a la relación contractual. El tribunal primario interpretó que la sección 17 (f) le ofrecía a la arrendadora la opción acudir al foro judicial para resolver controversias relacionadas al contrato. Según explicó, tal interpretación estaba acorde con el inciso (g) de la misma sección, que dispone que “cualquier remedio provisto en el acuerdo de arrendamiento es acumulativo a cualquier otro remedio legal provisto en el contrato o en cualquier ley existente en derecho o equidad”.⁴

La *Moción de Reconsideración y Solicitud de Determinaciones de Hechos Adicionales* incoada por AC el 22 de junio de 2020⁵, fue denegada mediante *Resolución* emitida y notificada de 27 de julio de 2020.

Inconforme, el 25 de agosto de 2020, AC instó el presente recurso, en el que formuló los siguientes señalamientos de error:

PRIMER ERROR INCURRIDO: Erró el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia la que es inconsistente, contradictoria y su dictamen excede el ámbito de la controversia (paralización y no desestimación).

⁴ Traducción del TPI. Véase *Sentencia*, a las págs. 175-176. La mencionada sección 17 (g) lee en su texto original:

Each right and remedy of Landlord provided for in this Lease shall be cumulative and shall be in addition to every other right or remedy provided for in this Lease or now or hereafter existing at law or in equity or by statute or otherwise. The exercise or beginning of the exercise by Landlord of any one or more of the rights or remedies provided for in this Lease or of any remedy now or hereafter existing at law or in equity or by statute or otherwise shall not preclude the simultaneous or later exercise by Landlord of any or all other rights or remedies provided for in this Lease or now or hereafter existing at law or in equity or by statute or otherwise.

Véase, *Deed of Lease*. Apéndice del recurso, pág. 33.

⁵ Mediante *Resolución* de 22 de mayo de 2020, el Tribunal Supremo dispuso que todo término que haya vencido o venciera entre el 16 de marzo de 2020 y el 14 de julio de 2020, se extendería hasta el 15 de julio de 2020. *In re: Medidas Judiciales ante situación de emergencia de salud por el Covid-19*, EM-2020-12, 2020 TSPR 44. Por lo anterior, la *Moción de Reconsideración y Solicitud de Determinaciones de Hechos Adicionales* se presentó de manera oportuna.

SEGUNDO ERROR INCURRIDO: Erró el Tribunal de Primera Instancia al omitir hechos materiales establecidos sin disputa, y omite darle peso alguno a esos hechos omitidos, por lo que abusa de su discreción.

TERCER ERROR INCURRIDO: Erró el Tribunal de Primera Instancia al no adjudicar todas las controversias, y éstas no son separables.

CUARTO ERROR INCURRIDO: Erró el Tribunal de Primera Instancia al emitir una opinión consultiva y no es una sentencia.

QUINTO ERROR INCURRIDO: Erró el Tribunal de Primera Instancia al emitir Sentencia contraria a la ley, al contrato y a derecho.

SEXTO ERROR INCURRIDO: Erró el Tribunal de Primera Instancia al dejar el cumplimiento de las obligaciones al arbitrio de unas de las partes.

SÉPTIMO ERROR INCURRIDO: Erró el Tribunal de Primera Instancia al privar de causas de acción que son independientes del arbitraje, es [un] acto inconstitucional.

AC sostiene que la sentencia es contradictoria porque, de un lado, resolvió que las partes se obligaron a disipar ante el foro arbitral las controversias que surgieran del contrato y, por el otro, expresó que HDC podía elegir el foro ante el cual presentar su reclamación. En relación con esto, AC aduce, además, que ello equivale dejar al arbitrio de la arrendadora el cumplimiento del acuerdo.

Asimismo, AC arguye que el TPI no se expresó en cuanto a su reclamo de incumplimiento por parte de HDC, consistente en que, a pesar de haber pactado que las controversias se resolverían conforme a derecho - previo a instar la demanda de autos - HDC había presentado una querrela ante American Arbitration Association (AAA), foro que, según adujo, no adjudica conforme a derecho.

Además, AC catalogó de opinión consultiva la orden del TPI dirigida a que las partes informaran el foro arbitral ante el cual acudirían a resolver sus reclamaciones. Por último, aseveró que los

terceros demandados no formaron parte del contrato y que las acciones ejercitadas mediante la demanda contra tercero no guardaban relación con la demanda original. Por ende, sostiene que, en lugar de decretar la desestimación, procedía que el TPI declarara la suspensión o paralización de los procedimientos ante el tribunal hasta tanto se hubiera procedido al arbitraje de conformidad con el convenio.

HDC presentó su *Alegato de la Parte Demandante-Apelada*. Defendió la corrección del dictamen emitido, pero igual entiende que éste se debe modificar a los fines de decretar la suspensión de los procedimientos judiciales en lugar de la desestimación de la causa de acción.

Con el beneficio de las comparencias de las partes, procedemos a resolver.

II.

-A-

Mediante el arbitraje, las partes contratantes voluntariamente acuerdan someter y presentar sus controversias ante un tercero neutral que está investido con la facultad de rendir una decisión. *Aquino González v. A.E.E.L.A.*, 182 DPR 1, 20 (2011). Es por ello que el arbitraje es una figura jurídica inherentemente contractual y es solamente exigible cuando las partes así lo hayan pactado. *H.R., Inc. v. Vissepó & Diez Constr.*, 190 DPR 597, 605 (2014).

En este sentido, en Puerto Rico existe una vigorosa política pública a favor del arbitraje. Esta política se recoge en la *Ley de Arbitraje de Puerto Rico*, Ley Núm. 376 de 8 de mayo de 1951, 32 LPRA sec. 3201 *et seq.*, y está motivada por el interés del Estado de facilitar la solución de disputas por vías más rápidas, flexibles y menos onerosas que los tribunales para la resolución de controversias que emanan de la relación contractual entre las partes. *Íd.* Ese convenio de arbitraje será válido, exigible e irrevocable salvo

por los fundamentos que existieran en derecho para la revocación de cualquier acuerdo. Art. 1 de la Ley Núm. 376, 32 LPRA sec. 3201.

El Tribunal Supremo ha expresado consistentemente que las partes que voluntariamente se someten a un procedimiento de arbitraje deben agotar los remedios contractuales antes de acudir a los tribunales, salvo que exista justa causa para obviarlo. De esta forma, las partes acuerdan voluntariamente limitar la jurisdicción sobre su persona de los tribunales, para dar paso al proceso de arbitraje. Así, el arbitraje constituye un medio más apropiado y deseable que los tribunales para la resolución de controversias que emanan de la relación contractual entre las partes, ya que es menos técnico, más flexible y menos oneroso. *H.R., Inc. v. Vissepó & Diez Constr.*, supra, pág. 606.

Por consiguiente, cuando los contratantes pactan utilizar el arbitraje como método para resolver las controversias, “se crea un foro sustituto a los tribunales de justicia, cuya interpretación merece gran deferencia”. *Depto. Educ. v. Díaz Maldonado*, 183 DPR 315, 325 (2011). Una vez las partes establecen esta obligación mediante cláusula contractual, se establece una presunción de arbitrabilidad a su favor. *Paine Webber v. Soc. de Gananciales*, 151 DPR 307, 312 (2000); *World Films, Inc. v. Paramount Pict. Corp.*, 125 DPR 352, 361-362 (1990). La aludida presunción contempla la intención de que se satisfagan los acuerdos de arbitraje negociados por las partes como cualquier otro contrato. *Paine Webber v. Soc. de Gananciales*, supra. En virtud de ello, los tribunales carecen de discreción y tienen que dar cumplimiento al arbitraje acordado. *Mun. de Mayagüez v. Lebrón*, 167 DPR 713, 721 (2006); *Paine Webber v. Soc. de Gananciales*, supra, págs. 311-312; *World Films, Inc. v. Paramount Pict. Corp.*, supra, págs. 357-358.

Así, una de las controversias que las partes tienen el derecho a dirimir ante los tribunales es aquella relacionada a la obligación

de arbitrar. *SLG Méndez-Acevedo v. Nieves Rivera*, 179 DPR 359, 367 (2010). En ese menester judicial, los tribunales deben determinar si existe un convenio de arbitraje; si ese convenio cubre determinada controversia, y si el convenio alcanza una disputa sobre la duración o expiración del contrato. *H.R., Inc. v. Vissepó & Diez Constr.*, supra, pág. 368. Esto se debe a que, siendo el arbitraje un asunto contractual, no se puede obligar a una parte a someter a arbitraje una disputa que no ha acordado someter. *Mun. de Ponce v. Gobernador*, 136 DPR 776, 783 esc. 1 (1994).

-B-

Al revisar una determinación de un foro de menor jerarquía, los tribunales revisores tenemos la tarea principal de auscultar si se aplicó correctamente el derecho a la situación particular del caso. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770 (2013). Como regla general, los foros apelativos no tenemos facultad para sustituir las determinaciones del tribunal de instancia con nuestras propias apreciaciones. *Íd.*, pág. 771. De manera que, si la actuación del tribunal no está desprovista de base razonable, ni perjudica los derechos sustanciales de una parte, debe prevalecer el criterio del juez de instancia. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, págs. 434-435.

Sin embargo, la norma de deferencia esbozada encuentra su excepción y cede cuando la parte promovente demuestra que hubo un craso abuso de discreción o que el tribunal actuó con prejuicio y parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o de derecho sustantivo, y que nuestra intervención evitará un perjuicio sustancial. *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012).

III.

En el presente caso, el TPI examinó el acuerdo de arbitraje y concluyó que sus términos claramente disponían la utilización del

arbitraje como método de resolución de disputas. Dedujo que ello privaba de jurisdicción al tribunal y, por lo tanto, resolvió que procedía la desestimación de la demanda.

AC señala que el TPI incidió al resolver que el contrato obliga a arbitrar todo tipo de reclamación que surja o se relacione con éste. No tiene razón.

El acuerdo de arbitraje en controversia es amplio. La sección 17 identifica las causales de incumplimiento y, su inciso (f) estipula los remedios disponibles en caso de incumplimiento. Por su parte, la sección 34 específicamente indica que “[t]he Parties agree to submit **any dispute arising out of, connected to, or related to this Lease to an arbitration proceeding**”. (Énfasis nuestro). Esa sección también establece que el procedimiento de arbitraje se dirimirá ante un panel de tres (3) árbitros. Por lo anterior, coincidimos con el foro primario en que el acuerdo de arbitraje sin dudas abarca las alegaciones de incumplimiento que conforman el planteamiento central de la demanda de este caso.

La validez de la cláusula de arbitraje no está en disputa. AC no ha alegado que el arbitraje pactado fuera producto de un consentimiento viciado o que exista un fundamento en derecho que justifique su modificación o anulación. Tampoco ha planteado la existencia de justa causa que lo exima de tener que agotar los remedios contractuales. Por tanto, el TPI actuó en estricto derecho al concluir que existe la obligación de arbitrar todo asunto relacionado con el contrato y, ante el hecho de que se encuentra impedido de atenderla, desestimar la demanda, y referir el caso al procedimiento de arbitraje.

Igualmente, el TPI actuó correctamente al abstenerse de atender las alegaciones contenidas en la demanda contra tercero. Esta reclamación es contingente al resultado de la acción principal. Por lo cual, al ésta tener que dilucidarse mediante arbitraje y referir

a las partes a dicho procedimiento, resultaba improcedente mantener viva la reclamación contra tercero. Además, como asunto de umbral, HDC solicitó al tribunal que determinara cuál era el foro con jurisdicción para atender la controversia entre las partes. En forma alguna, HDC pretendió omitir el procedimiento de arbitraje pactado. Claramente expresó en la demanda que vertía sus alegaciones en cuanto a los méritos de la reclamación en la eventualidad de que la controversia correspondiera al foro judicial. Así que, en vista de que el tribunal solamente atendió un asunto de estricto derecho - cuál era el foro con jurisdicción sobre las alegaciones- y no la controversia sustantiva, no se inició acción judicial alguna que hubiera que suspender o paralizar.

Por otro lado, si tal y como aduce AC en su recurso, la demanda contra tercero no es contingente a la reclamación principal, AC puede acudir a los tribunales en una acción independiente con el propósito de reclamar cualquier petición que estime pertinente.

En otro extremo, toda vez que correspondía al foro arbitral entender el asunto en los méritos, el TPI nada tenía que expresar sobre aspectos específicos de la controversia, incluida la acción de HDC de instar una querrela ante la American Arbitration Association (AAA).

Asimismo, la orden que requirió a las partes informar el foro arbitral ante el cual acudirían a resolver sus reclamaciones, era el remedio para garantizar que éstas cumplieran con su obligación de arbitrar. La cláusula de arbitraje está claramente establecida en la sección 34 y ésta dispone que cualquier disputa que surja en relación con el contrato será sometida a un foro de arbitraje compuesto por un panel de tres (3) árbitros.

Por consiguiente, ante la clara e inequívoca adjudicación de la reclamación en el dictamen emitido - que desestimó la demanda tras concluir que las partes se obligaron a disipar ante el foro arbitral las

controversias que surgieran del contrato - resulta inconsecuente el reclamo de AC relacionado con cualquier otra expresión que no constituya la parte dispositiva de la sentencia.

En virtud de lo anterior, modificamos la sentencia apelada, a los únicos fines de aclarar que, de conformidad con la cláusula de arbitraje del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, el panel de arbitraje - compuesto por tres (3) árbitros - es el foro con jurisdicción exclusiva para resolver cualquier controversia que surja de la relación pactada. Así modificada, se confirma.

IV.

Por los fundamentos que anteceden, se modifica la *Sentencia* apelada, a los únicos fines de aclarar que, de conformidad con la cláusula de arbitraje del contrato de arrendamiento suscrito por las partes, el panel de arbitraje - compuesto por tres (3) árbitros - es el foro con jurisdicción exclusiva para resolver cualquier controversia que surja de la relación pactada. Así modificada, se confirma.

Notifíquese.

Lo acordó y manda el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. El Juez Bonilla Ortiz disiente sin opinión escrita, pero desea expresar que como se revisa el dictamen, contrario a los fundamentos, es correcto desestimar la demanda por ser el foro de arbitraje el que corresponde a la reclamación de la demanda. Ciertas expresiones en la sentencia revisada no son correctas, como apunta la Sentencia que precede, pero esas expresiones no son la parte dispositiva de la sentencia revisada. Es igualmente correcto desestimar sin perjuicio la reconvención contra la compañía de Turismo que no es parte comprometida por la cláusula de arbitraje.

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