

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

MGNG LLC

Demandante-Recurrida

Vs.

AUTORIDAD DEL DISTRITO
DEL CENTRO DE
CONVENCIONES DE PUERTO
RICO

Demandada-Peticionaria

KLCE202201048

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
San Juan

Caso Núm.:
SJ2020CV04660
(602)

Sobre:
Sentencia
Declaratoria

Panel integrado por su presidente, el Juez Rodríguez Casillas, la Juez Méndez Miró y la Juez Rivera Pérez

Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de octubre de 2022.

La Autoridad del Distrito del Centro de Convenciones de Puerto Rico (Autoridad) solicita que este Tribunal revise la *Resolución* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI) el 22 de agosto de 2022. En esta, el TPI declaró sin lugar la *Moción Solicitando que se dicte Sentencia Sumariamente* (Solicitud de Sentencia Sumaria) que presentó la Autoridad.

Se expide el *Recurso de Certiorari* y se revoca al TPI.

I. Tracto Procesal

El 31 de agosto de 2020, MGNG, LLC (MGNG) presentó una *Demanda* sobre sentencia declaratoria, incumplimiento de obligación y daños y perjuicios contra la Autoridad.¹ Expuso que, el 28 de abril de 2014, suscribió el contrato

¹ Apéndice *Recurso de Certiorari*, págs. 13-18.

de arrendamiento ADCCPR 2014-000021 (Contrato) con la Autoridad. Mediante este, la Autoridad arrendó a MGNG un espacio en las facilidades del Distrito de Convenciones, conocido como "los Quioscos", para operar un concesionario de comida y bebida. Indicó que el Contrato tenía una vigencia de cinco años, contados a partir del 3 de julio de 2015. MGNG adujo que, el 21 de febrero de 2020, la Autoridad le notificó —por medio de una carta— que no renovaría el Contrato sin exponer una razón. Añadió que MGNG no había incumplido con obligación alguna que justificara la no renovación. Por ende, arguyó que la Autoridad negó la renovación de modo irrazonable lo cual, a su juicio, está proscrito por el Art. 2(A) y 2(D) del Contrato.

Indicó que, dado a que las partes habían comenzado a sostener conversaciones para renovar el Contrato, la carta de la Autoridad informando la no renovación había quedado sin efecto; *i.e.*, la Autoridad había accedido a la renovación. Mas, el 8 de julio de 2020, la Autoridad, a través de una segunda carta, reiteró su determinación de dar por terminado el Contrato. Así, MGNG solicitó que se ordenara a la Autoridad cumplir con el Contrato y pagar \$50,000.00 para resarcir los daños que ocasionó a MGNG.

Luego de varias instancias procesales, el 5 de marzo de 2021, la Autoridad presentó una primera *Moción de Sentencia Sumaria*.² Expresó que no existían controversias de hecho que impidieran al TPI resolver sumariamente a su favor. En esencia, arguyó que MGNG nunca envió la notificación que requería el Contrato y,

² *Íd.*, págs. 19-53.

por tanto, no activó la cláusula de renovación. Expuso, además, que la jurisprudencia no favorecía la renovación automática de los contratos gubernamentales. Planteó que correspondía desestimar la *Demanda*.

El 15 de julio de 2021, el TPI emitió y notificó una *Resolución*. Declaró no ha lugar la primera *Moción de Sentencia Sumaria* de la Autoridad.³ Listó ciertos hechos que determinó incontrovertidos, y estableció que existía controversia sobre si: (1) MGNG ejerció en tiempo su derecho a solicitar la renovación del Contrato; (2) la Autoridad fue irrazonable al negar la renovación del Contrato; y (3) MGNG incumplió con sus obligaciones bajo la cláusula de renovación del Contrato. Dispuso que, contrario a la contención de la Autoridad, los hechos que propuso en su *Solicitud de Sentencia Sumaria* no eran suficientes para concluir que su actuación fue conforme a derecho.

La Autoridad presentó una *Solicitud de Reconsideración y Determinaciones de Hechos Adicionales* (*Solicitud de Reconsideración*) el 26 de julio de 2021.⁴ El 7 de diciembre de 2021, el TPI emitió y notificó una *Resolución*.⁵ Declaró no ha lugar la *Solicitud de Reconsideración*. En desacuerdo, la Autoridad recurrió ante este Tribunal, y el 17 de marzo de 2022, se emitió una *Resolución* en el recurso KLCE202200010, en donde se denegó la expedición del auto de *Certiorari*.⁶

Luego de comenzado el descubrimiento de prueba, el 18 de diciembre de 2021, la Autoridad cursó un *Primer Requerimiento de Admisiones* a MGNG.⁷ El 11 de enero

³ *Íd.*, págs. 54-62.

⁴ *Íd.*, págs. 63-79.

⁵ *Íd.*, pág. 80.

⁶ *Íd.*, págs. 103-118.

⁷ *Íd.*, págs. 83-87.

de 2022, la Autoridad, mediante una *Moci[ó]n Solicitando se d[e] por Admitido Primer Requerimiento de Admisiones*, solicitó al TPI que diera por admitidos los hechos bien requeridos en su *Primer Requerimiento de Admisiones*.⁸ Indicó que MGNG no le había cursado comunicación alguna contestando o solicitando una prórroga. Amparó su petitorio en la Regla 33 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 33.

Luego de otras instancias procesales, el 7 de marzo de 2022, este Tribunal emitió una *Sentencia* en el recurso KLCE202200138.⁹ Se revocó al TPI y, se le ordenó que diera por admitido lo requerido en el *Primer Requerimiento de Admisiones*. Ello, pues MGNG incumplió con la precitada Regla 33 de Procedimiento Civil, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa.

Luego, el 28 de junio de 2022, la Autoridad presentó la segunda *Solicitud de Sentencia Sumaria*.¹⁰ Expresó argumentos similares a su primera *Moción de Sentencia Sumaria*. En esencia, arguyó que dado a que se dieron por admitidos ciertos hechos requeridos en su *Primer Requerimiento de Admisiones*, no existe controversia de que, entre otras cosas, MGNG nunca envió la notificación que requería el Contrato y, por tanto, no activó la cláusula de renovación. Reiteró que la jurisprudencia no favorecía la renovación automática de los contratos gubernamentales. Argumentó, además, que, dado al buen manejo del Distrito de Convenciones y a su derecho unilateral y absoluto en conformidad a los términos y las condiciones del Contrato, decidió razonablemente no

⁸ *Íd.*, págs. 88-89.

⁹ *Íd.*, págs. 90-100.

¹⁰ *Íd.*, págs. 119-166.

renovarlos, por lo que correspondía desestimar la *Demanda*.

El 22 de julio de 2022, MGNG presentó su *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria* (Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria).¹¹ En lo que concierne, adujo que, si bien era cierto que el Contrato proveía un proceso para su renovación, la realidad fáctica fue que la Autoridad incumplió el Contrato al emitir, unilateralmente y sin expresar justa causa, la notificación de no renovación cuatro meses antes del vencimiento del Contrato. Alegó que, por tal razón, se vio impedido de emitir la carta de renovación que requería el Contrato. Insistió, además, que la Autoridad actuó de mala fe y contrario a sus propios actos, ya que el mes previo al vencimiento del Contrato, realizó actuaciones que lo indujeron a la creencia de que se iba a renovar el Contrato.

El 22 de agosto de 2022, el TPI emitió y notificó la *Resolución* que este Tribunal revisa (Resolución Recurrída). Declaró no haber lugar a la segunda Solicitud de Sentencia Sumaria de la Autoridad. Listó hechos adicionales que determinó incontrovertidos y estableció que existía controversia sobre si la Autoridad tuvo justa causa para negarse a renovar el Contrato y sobre los daños que dicha actuación le pudo causar a MGNG. Determinó primero que, ciertamente, MGNG no podía obligar a la Autoridad a renovar el Contrato. Sin embargo, dispuso que, contrario a la contención de la Autoridad, los hechos que propuso en su segunda Solicitud de Sentencia Sumaria no eran suficientes para concluir que su actuación fue conforme a derecho.

¹¹ *Íd.*, págs. 167-200.

Inconforme, el 21 de septiembre de 2022, la Autoridad presentó un *Recurso de Certiorari* e indicó:

Erró el TPI al no desestimar la [D]emanda en su totalidad, aun cuando determinó que no se renovó el [Contrato] conforme a sus propios términos.

Erró el TPI al aplicar la doctrina en equidad de buena fe contractual contra el Gobierno.

MGNG presentó su *Oposición Petición de Certiorari* el 11 de octubre de 2022. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, se resuelve.

II. Marco Legal

A. *Certiorari*

El *certiorari* es el vehículo procesal discrecional que le permite a un tribunal de mayor jerarquía revisar las determinaciones de un tribunal inferior. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012). La característica distintiva de este recurso se asienta en la discreción que se le encomienda al tribunal revisor para autorizar su expedición y adjudicar sus méritos. *Íd.* Es decir, distinto a las apelaciones, el tribunal de jerarquía superior tiene la facultad de expedir el *certiorari* de manera discrecional. *García v. Padró*, 165 DPR 324 (2005).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1, establece la autoridad limitada de este Tribunal para revisar las órdenes y las resoluciones interlocutorias que dictan los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional del *certiorari*. La Regla 52.1, *supra*, dispone, en su parte pertinente, lo siguiente:

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una

resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia. Al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión.

Si ninguno de estos elementos está presente en la petición ante la consideración de este Tribunal, procede abstenerse de expedir el auto, de manera que se continúen los procedimientos del caso, sin mayor dilación, ante el Tribunal de Primera Instancia. *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 322 (2005); *Meléndez Vega v. Caribbean Intl. News*, 151 DPR 649, 664 (2000); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

De conformidad, para determinar si procede la expedición de un *certiorari* se debe acudir a la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40. El tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari* o de una orden de mostrar causa:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos

originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.

- (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

Nuestro Foro más Alto ha expresado también que "de ordinario, el tribunal apelativo no intervendrá con el ejercicio de la discreción del tribunal de instancia, salvo que demuestre que hubo un craso abuso de discreción, o que el tribunal actuó con perjuicio o parcialidad, o que se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma procesal o derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial". (Cita omitida). *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992).

Sobre la discreción, el Tribunal Supremo ha reconocido que es "el más poderoso instrumento para hacer justicia reservado a los jueces[.]" *Rodríguez v. Pérez*, 161 DPR 637, 651 (2004). Nuestro Foro más Alto ha definido la discreción como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una determinación justa. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 580 (2009). Ahora bien, esa discreción no significa que se pueda actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del derecho. *Íd.; Negrón v. Srio. de Justicia*, 154 DPR 79, 91 (2001). Ello constituiría un abuso de discreción.

En ese sentido, la jurisprudencia ha establecido ciertas guías para determinar cuando un tribunal ha incurrido en abuso de discreción. En específico, se han señalado las siguientes: (1) cuando el juez no toma en cuenta e ignora en la decisión que emite, sin fundamento para alguno, un hecho material importante que no podía ser pasado por alto; (2) cuando el juez sin fundamento alguno concede gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basa su decisión exclusivamente en éste; (3) o cuando el juez, a pesar de considerar los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, los sopesa y calibra livianamente. *Pueblo v. Rivera Santiago, supra*, págs. 580-581.

De acuerdo con lo anterior, este Foro no intervendrá con el ejercicio de la discreción del TPI, salvo que se demuestre que hubo "un craso abuso de discreción, prejuicio, error manifiesto o parcialidad". *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 709 (2012); *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992)

B. Moción de Sentencia Sumaria

La Regla 36 de las Reglas de Procedimiento Civil regula el mecanismo de la sentencia sumaria. 32 LPRA Ap. V, R. 36. Mediante este, una parte puede establecer la ausencia de una controversia sustancial que amerite dilucidarse en un juicio. Así, el tribunal está en posición de aquilatar la prueba y adjudicar las controversias que plantean las partes. *Rodríguez Méndez, et als. v. Laser Eye Surgery Mgmt.*, 195 DPR 769, 784-785 (2016); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club*, 194 DPR 209, 224-227 (2015). El propósito principal de este mecanismo procesal es prescindir del juicio en

aquellos casos civiles en los cuales no existan controversias genuinas de hechos materiales. Así se materializa una solución justa, rápida y económica en los casos. *Meléndez v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 109 (2015); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

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

Al dictar sentencia sumaria, el tribunal debe:
(1) analizar los documentos que se acompañan con la moción que solicita la sentencia sumaria, los que se

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

En cuanto a la facultad revisora de este Tribunal, en *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, el Foro Judicial Máximo aclaró el estándar de revisión que se debe utilizar al evaluar las denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. A saber, a este Tribunal le rigen los mismos criterios que al TPI. Por lo cual, este Tribunal solo puede considerar los documentos que se presentaron ante el TPI y determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. Además, este Tribunal debe examinar el expediente de la manera más favorable a la parte que se opone a la resolución sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, pág. 118. La revisión de este Tribunal es *de novo*. Este Tribunal debe asegurar que, tanto la solicitud de sentencia sumaria, como la oposición correspondiente, cumplen con los requisitos de forma que requiere la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Además, este Tribunal deberá enumerar los hechos que están en controversia y aquellos que están incontrovertidos. Finalmente, este Tribunal debe revisar si el TPI aplicó correctamente el derecho

a los hechos planteados. *Meléndez v. M. Cuebas, supra*, pág. 119.

C. Perfeccionamiento e interpretación de los contratos

En nuestro ordenamiento rige la libertad de contratación. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008). A razón de ello, las partes pueden establecer "los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral, ni al orden público". Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372. Dichas obligaciones tendrán fuerza de ley entre las partes que deben cumplir con las mismas. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Por lo que, un tribunal no puede relevar a una parte de la obligación que le impone el contrato, una vez concurren las condiciones esenciales para su validez. *Asoc. de Residentes Los Versailles, Inc. v. Los Versailles, SE y otros*, 194 DPR 258, 267 (2015).

Un contrato existe desde que las partes consienten a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3371. Para que se configure un contrato, deben de concurrir los siguientes elementos: objeto, causa y consentimiento. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391. Ahora, el consentimiento se manifiesta "por el concurso de la oferta y aceptación sobre la cosa y la causa que han de constituir el contrato". Art. 1214 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3392. Con la prestación del consentimiento se presume una voluntad capaz, libre y con conocimiento de lo que se está pactando. De otra manera, no se considerará válida la misma pues "[l]a voluntad contractual presupone un perfecto conocimiento del alcance del negocio y libertad para querer sus

consecuencias". J.R. Vélez Torres, *Curso de derecho civil: derecho de contratos*, San Juan, Facultad de Derecho de la Universidad Interamericana, 1990, T. V, Vol. II, pág. 45. Cabe recalcar que, en nuestra jurisdicción, como regla general, se presume la capacidad de las personas para contratar. *Íd.*, pág. 20.

Como corolario, siempre que los términos de un contrato sean claros y específicos, no estará sujeto a interpretación. Así, cuando no deje margen a dudas ni sea ambiguo el contrato, "las partes están vinculadas por este y así deberá ser aplicado". *Asoc. de Residentes Los Versailles, Inc. v. Los Versailles, SE y otros, supra*, en la pág. 267 (citando el Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3471). De no ser así, se juzgará la intención de los contratantes a la luz de los actos coetáneos y posteriores al contrato, siempre que se entienda que la misma está en conflicto con el contenido de las cláusulas del contrato. Art. 1234 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3472.

Específicamente, el Art. 1233 del Código Civil de 1930, según enmendado (derogado), 31 LPRA sec. 3471, dispone, en cuanto a la interpretación de los contratos, que:

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.

Es decir, los términos de un contrato se reputan 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". *S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED*, 176 DPR 372, 387 (2009). Cuando ello ocurre el tribunal debe abstenerse de especular acerca de las posibles intenciones de las partes contratantes e interpretarlas conforme a la voluntad expresada por éstas al momento del perfeccionamiento del contrato.

El Código Civil también establece en su Art. 1237, 31 LPRA sec. 3475 que, como principio de hermenéutica en la interpretación contractual, "[l]as cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas". Véanse, además: *Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co.*, 115 DPR 345, 348-349 (1984); *Carrillo Norat v. Camejo*, 107 DPR 132, 138 (1978); *San Miguel Fertil. Corp. v. P.R. Drydock*, 94 DPR 424 (1967); *Ulpiano Casal, Inc. v. Totty Mfg. Corp.*, 90 DPR 739 (1964); *Caballero v. Kogan*, 73 DPR 666 (1952); *P. López & Co. v. Mayagüez D. & S. Co.*, 18 DPR 396 (1912).

D. Contratos de Arrendamiento y Cumplimiento con las Obligaciones

En un contrato de arrendamiento de cosas el arrendador o la arrendadora se obliga a dar al arrendatario o arrendataria el goce y uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. Art. 1433 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4012. Así, en un contrato de arrendamiento las partes —el arrendador o la arrendadora y el arrendatario o la arrendataria— se obligan recíprocamente. Arts. 1444-45 del Código Civil, 31 LPRA secs. 4051-52. Al perfeccionarse el contrato de arrendamiento surgen las obligaciones bilaterales que el Código Civil les impone a una y a otra parte. En

consecuencia, estas se obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375; *Demeter Int'l v. Srio. Hacienda*, 199 DPR 706, 727 (2018); *BPPR v. Sucn. Talavera*, *supra*, pág. 693.

Cuando un contrato de arrendamiento se pacta por tiempo determinado, concluye en la fecha prefijada sin que sea necesario requerirlo. Art. 1455 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4062. Ese tipo de contrato puede prorrogarse, en cuyo caso subsiste el mismo contrato, o de renovación, ahora a base de un nuevo contrato de arrendamiento otorgado expresa o tácitamente. M. Albaladejo García, *Derecho Civil*, 7ma ed., Barcelona, Librería Bosch, 1982, T. II, Vol. II, pág. 190. No obstante, conforme a jurisprudencia reciente, la norma de tácita reconducción no aplica a la contratación gubernamental, por lo que no puede hablarse de renovación automática de este tipo de contratos. *Vicar Builders v. ELA* 192 DPR 256 (2015).

E. Doctrina de la Contratación Gubernamental

Como norma general, en Puerto Rico se reconoce que los contratos con entidades gubernamentales están revestidos del interés público más alto. *Alco Corp. v. Mun. de Toa Alta*, 183 DPR 530, 530-533 (2011); *Fernández & Gutiérrez v. Mun. San Juan*, 147 DPR 824, 829 (1999). Ello, por razón de que "el Estado está obligado, por imperativo constitucional, a manejar los fondos públicos con los principios fiduciarios y éticos más altos". *Rodríguez Ramos v. ELA*, 190 DPR 448, 456 (2014); *Jaap Corp. v. Depto. Estado et al.*, 187 DPR 730, 739 (2013);

C.F.S.E. v. Unión de Médicos, 170 DPR 443, 452 (2007). Por esta razón, existen ciertos estatutos especiales que regulan la contratación gubernamental. *Landfill Technologies v. Mun. de Lares*, 187 DPR 794, 801 (2013); *Johnson & Johnson v. Mun. de San Juan*, 172 DPR 840, 854-855 (2008), *Cordero Vélez v. Mun. de Guánica*, 170 DPR 237, 245-252 (2007).

Cónsono, se trata de un interés tan apremiante que el Foro más Alto ha señalado, en ocasiones reiteradas, que requiere que estos contratos: (1) se reduzcan a escrito; (2) se mantengan en un registro de modo que se establezca su existencia; (3) se envíe copia de este a la Oficina del Contralor de Puerto Rico; y (4) se acredite la certeza de tiempo, a saber, que el contrato se realizó y otorgó 15 días antes. *Vicar Builders v. ELA*, 192 DPR 256, 264 (2015); *Rodríguez Ramos v. ELA*, *supra*, págs.460-462. Nótese que la razón de ser de estos requisitos gubernamentales no es burocratizar los procesos sino –por imperativo constitucional– proteger los bienes públicos con los principios éticos más altos. *Rodríguez Ramos v. ELA*, *supra*, pág. 456.

Así, el Foro Máximo ha reiterado que la rigurosidad de esta norma responde al gran interés público de promover una administración pública sana y recta. *Las Marías v. Mun. San Juan*, 159 DPR 868, 875-76 (2003). Cabe destacar que el propósito de la normativa es proteger este bien público y no a las partes privadas que no se adhieren a la normativa, pues se presume que conocen de la necesidad de conducirse de acuerdo con sus especificaciones. *Íd.* Tanto es así, que el Foro más Alto determinó que no aplican los remedios en equidad, como el enriquecimiento injusto, a favor de partes privadas.

Íd.¹² Asimismo, ha sido enfático en que las partes que contratan con cualquier entidad gubernamental, sin cumplir con los requisitos de contratación gubernamental, se exponen a asumir la responsabilidad por sus pérdidas. *Rodríguez Ramos v. ELA, supra*, en la pág. 461; *Quest Diagnostics v. Mun. San Juan*, 175 DPR 994, 1002 (2009); *Colón Colón v. Mun. de Arecibo*, 170 DPR 718, 728-729 (2007).

En específico, explicó que los remedios en equidad no se aplicarán cuando resulte contrario a una clara política pública plasmada en un estatuto o en la Constitución. Véanse, *Hatton v. Mun. de Ponce, supra*, en la pág. 1010; *Morales v. Municipio de Toa Baja, supra*, págs. 684-685. En estos casos, por tanto, ha rechazado su aplicación a favor de la parte privada que contrató con el Estado porque contraviene la sana administración y transparencia en el desembolso de fondos públicos. Como corolario, y por excepción, se ha reconocido la aplicación a favor de la entidad gubernamental precisamente en atención al interés público en jaque. En *Mun. Quebradillas v. Corp. Salud Lares*, 180 DPR 1003, 1021 (2011), el Foro Máximo explicó:

De igual modo, no aplicar esta figura cuando quien reclama es [el Estado], estaría opuesta a una sana administración pública, al dejar en manos privadas los fondos públicos que le fueron desembolsados contra la ley. '[S]u efecto sería violentar principios de suma importancia encarnados en la Constitución y las leyes del país.' (Citas omitidas).

Así pues, la jurisprudencia mandata a los tribunales a estar vigilantes para evitar que se burlen disposiciones legales dirigidas a asegurar la más sana

¹² Véanse, *Fernández & Gutiérrez v. Mun. San Juan, supra*, pág. 833; *Hatton v. Mun. de Ponce*, 134 DPR 1001, 1010-1012 (1994).

administración pública, y examinar dichas situaciones con suma cautela para asegurar que el cumplimiento cabal de las normas establecidas para el desembolso de fondos públicos. *Hatton v. Mun. de Ponce, supra*, en la pág. 1001; *Ocasio v. Alcalde Mun. de Maunabo, supra*, pág. 54.

A la luz de la normativa expuesta, se resuelve.

III. Discusión

Como se sabe, a este Tribunal le rigen los mismos criterios que al TPI a la hora de determinar si procede dictar una sentencia sumaria. Corresponde, pues, realizar un examen de *novus*.

En primer lugar, se debe determinar si las partes cumplieron con los requerimientos de forma exigidos por la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*.

Este Tribunal examinó la Solicitud de Sentencia Sumaria de la Autoridad y concluye que cumplió con los requisitos reglamentarios. La Autoridad listó los hechos incontrovertidos y los apoyó con prueba documental, a saber: (1) el *Primer Requerimiento de Admisiones*; (2) el Contrato; (3) La carta de 24 de febrero de 2020 que envió la Autoridad a MGNG para informarle que no se renovarían el Contrato; (4) la carta de 15 de junio de 2020 que envió MGNG a la Autoridad; y (5) la carta de 8 de julio de 2020 que remitió la Autoridad a MGNG para reiterar su decisión de no renovar el Contrato. Incluyó, además, la descripción de la causa de acción o parte por la cual solicita la sentencia sumaria.

MGNG también cumplió con los requisitos de forma de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, en su Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria. Incluyó una exposición breve de las alegaciones de las partes,

rebatió los hechos incontrovertidos propuestos por la Autoridad y estableció los hechos que, a su juicio, no están en controversia. Asimismo, de forma general, esbozó argumentos que, según su criterio, impedían la resolución sumaria del caso.

En segundo lugar, este Tribunal, a la luz de la normativa que rige, determina que la prueba que acompañó los escritos demostró que no existen hechos materiales o sustanciales en controversia. Se hace referencia a ciertos hechos que están incontrovertidos, según el TPI, los cuales en ocasiones se adoptan con enmiendas para mayor claridad y se suprimen otros que no encuentran apoyo en el récord o son irrelevantes a los fines de la controversia que corresponde dilucidar:

1. La Autoridad es una corporación pública del Gobierno de Puerto Rico.
2. [MGNG] es una compañía que se dedica, entre otras cosas, a alquilar espacios comerciales con el propósito de operar restaurantes y/o concesionarios de comida.
3. El Sr. José Cruz Acevedo es un miembro principal y administrador de MGNG.
4. El 28 de abril de 2014, MGNG y la Autoridad otorgaron un Contrato mediante el cual MGNG arrendó a la Autoridad un espacio en las facilidades del Distrito de Convenciones conocida como "Quioscos" para operar un concesionario de comida y bebidas.
5. El Contrato tenía un término cinco (5) años a partir de que MGNG consiguiera todos los permisos necesarios para operar.
6. El Contrato incluía una opción de renovación de cinco (5) años a partir de la fecha de comienzo, renovable por dos términos de cinco (5) años totalizando un término máximo de quince (15) años.
7. El Contrato vencía el 3 de julio de 2020.
8. El Contrato establece en su Art. 2(D):

If [MGNG] is interested to amend, extend or renew this [Contrato], or in any way extend the term thereof, [MGNG] shall notify in

writing to the [Autoridad], at least thirty (30) days prior to the expiration date of the [Contrato]. If the [Autoridad] does not respond to such request within a period of thirty (30) days from the date of the notice, it shall be understood that the [Autoridad] rejected the request made by [MGNG] to amend, extend or renewal of the [Contrato]. Any extension, amendment or renewal shall be conditioned upon faithful performance of all obligations of [MGNG] under this [Contrato]. Such amendment, extension or renewal shall not be unreasonably withheld.

9. Por otro lado, el Art. 2(A) del Contrato lee:

The term of this [Contrato] shall be for five (5) years from the Commencement Date, as defined below, renewable for an additional two (2) consecutive term of five (5) years each, which is separate and consecutive, totaling Fifteen (15) years from the Commencement Date, hereinafter the Term. Renewal may be exercised by [MGNG] upon notice and consent of the [Autoridad], within the terms set forth in paragraph "D" of Section 2. The renewal shall require the prior approval of [Autoridad] which shall be granted or denied at the sole discretion of the [Autoridad]. Notwithstanding the foregoing, the renewal shall not be unreasonably withheld, provided that [MGNG] complies with all clauses of this contract.

10. El 24 de febrero de 2020, notificada al día siguiente por correo certificado, la Autoridad remitió una carta a MGNG. Informó a MGNG que, conforme al Art. 2 del Contrato que establece que las renovaciones "quedarán a la discreción de la [Autoridad]" [...], determinaban no renovarlo.
11. El 15 de junio de 2020 MGNG contestó la carta de la Autoridad. Indicó que había cumplido con todos los términos del Contrato y expuso que la renovación no puede ser "negada irrazonablemente". Indicó su disponibilidad para dialogar y se reservó el derecho de acudir a los tribunales a hacer valer sus derechos.
12. Durante el periodo original del Contrato la Autoridad no activó ninguna cláusula de incumplimiento.
13. El 8 de julio de 2020, la Autoridad contestó la carta del 15 de junio de 2021 de MGNG. Hizo referencia a la carta de 24 de febrero de 2020, mediante la cual le había notificado a MGNG la determinación de no renovar el Contrato conforme al Art. 2 del Contrato. Indicó que el Contrato había concluido el 3 de julio de 2020 y que ya se había indicado

el procedimiento para la entrega de la propiedad.

14. La Autoridad indicó entre otras que, de Acuerdo con el Contrato, la empresa Solución Estratégica Corp., actúa como agente Residente de MGNG y que esta fue disuelta el 15 de abril de 2015. Añadió que el Contrato obliga a MGNG a dar cumplimiento con las leyes y reglamentos vigentes, así como, la prohibición de transferir el Contrato a terceros o el no notificar asuntos medulares en cuanto a las partes involucradas en el mismo.
15. Solución Estratégica Corp., es una corporación doméstica activa con fines de lucro organizada el 28 de septiembre de 2012, con número de registro 317396.
16. La Autoridad tiene la facultad de terminar el Contrato en cualquier momento si se incumple con el Contrato.
17. MGNG sabía que las únicas personas en la Autoridad que podían autorizar la renovación de un contrato eran la Directora Ejecutiva; y, la Abogada de la Autoridad, Lcda. Noema Giralt.
18. MGNG nunca notificó su intención de renovar el contrato por escrito con al menos 30 días de anticipación a la fecha de expiración del Contrato.
19. MGNG no opera actualmente en las facilidades en controversia.
20. MGNG no da mantenimiento a las facilidades actualmente.
21. La única comunicación escrita de MGNG dirigida a renovar el Contrato se dio pasado el término contractual para solicitar la renovación.
22. No existe documentación alguna que evidencie que MGNG cumplió con la cláusula de renovación estipulada en el Contrato.

En tercer lugar, a este Tribunal le corresponde examinar si el TPI aplicó el derecho correctamente. Dada su relación estrecha, este Tribunal discutirá ambos errores conjuntamente.

De entrada, tras un examen acucioso de los documentos que obran en el expediente, este Tribunal concluye que no hay controversia de hechos que impida la

resolución sumaria de este caso. La Solicitud de Sentencia Sumaria que la Autoridad presentó pide que se desestime la acción en su contra dado que: 1) no existen controversias en cuanto que MGNG no cumplió con los términos para solicitar la renovación; y 2) no existen controversias en torno a que su decisión de no renovar el Contrato se realizó conforme a los términos que las partes acordaron.

Según se indicó en la Sección II (C) de esta *Sentencia*, en nuestro ordenamiento jurídico en materia contractual, las partes pueden pactar libremente siempre que las cláusulas no sean contrarias a la ley, moral u orden público. Además, dichos términos tendrán fuerza de ley entre las partes y los tribunales no tienen autoridad para relevar a una parte de su obligación cuando el contrato se otorgó conforme a derecho.

El TPI se limitó a indicar como único impedimento de resolver por la vía sumaria que desconoce si la Autoridad tuvo justa causa para negarse a renovar el Contrato y los potenciales daños que dicha actuación le pudo causar a MGNG. De entrada, el TPI concluyó que no existe controversia alguna con respecto a que MGNG no ejerció, i.e., no activó su derecho a la renovar el Contrato. Por ende, este Tribunal tiene que concluir que se cometió el error que la Autoridad señala. Veamos.

MGNG aduce que la Autoridad incumplió el Contrato al emitir la carta de no renovación sin exponer una razón. Ante ello, indicó que no tuvo otra alternativa que enviar la misiva del 15 de junio de 2020, pues una carta que expresara su interés de renovar el Contrato hubiese sido un ejercicio fútil.

Tras revisar minuciosamente las cláusulas pertinentes del Contrato, se torna evidente que MGNG no cumplió con los términos que acordó para renovar el Contrato. El Contrato, de manera clara y específica, dispone que su término será renovable más le impone la obligación inequívoca a MGNG, como arrendataria, de ejercer su derecho a renovar por medio de una notificación a la Autoridad, como arrendadora, conforme a los términos que se establecen en el Art. 2 (D) el cual dispone:

Art. 2 (A): Renewal may be exercised by Lessee [MGNG] upon notice and consent of the Landlord [Autoridad], within the terms set forth in paragraph "D" of Section 2.

La línea siguiente de esta cláusula indica puntualmente que la renovación del Contrato de Arrendamiento requerirá la aprobación previa de la Autoridad y que puede ser concedida o denegada únicamente a su discreción:

"The renewal shall require the **prior approval** of Landlord [Autoridad] which shall be granted or denied at the **sole discretion of the Landlord [Autoridad]**. Notwithstanding the foregoing, the renewal shall not be unreasonably withheld, provided that Tenant complies with all clauses of this contract." (Énfasis suplido).

Así, al examinar la sección D, observamos que establece:

Art. 2 (D): If Tenant [MGNG] is interested to amend, extend or renew this Agreement, or in any way extend the term thereof, Lessee [MGNG] shall notify in writing to the Authority, at least thirty (30) days prior to the expiration date of the Agreement. If the Authority does not respond to such request within a period of thirty (30) days from date of the notice, it shall be understood that the Authority rejected the request made by Lessee [MGNG] to amend, extend or renewal of the Agreement. Any extension, amendment or renewal shall be conditioned upon faithful performance of all obligations of Lessee [MGNG] under this

Agreement. Such amendment, extension or renewal shall not be unreasonably withheld.”

Nótese que MGNG, de estar interesado en renovar el Contrato de Arrendamiento, tenía la obligación de alertar a la Autoridad por escrito, 30 días previo al día del vencimiento del Contrato. El trámite era sencillo, pero no lo efectuó. Las partes, a su vez, no controvierten este hecho. Por ende, tal omisión conllevó que MGNG perdiera su derecho a la renovación del Contrato.

Independiente a la carta que la Autoridad emitió en febrero de 2020, los términos del Contrato eran claros, i.e., exigían que MGNG ejerciera su derecho de renovar el Contrato por virtud de la notificación escrita. Tal notificación operó como una especie de condición suspensiva¹³ a la que, a juicio de este Tribunal, estaba sujeta la renovación. De hecho, si MGNG tenía interés oportuno en renovar el Contrato, bien pudo replicar a la carta de la Autoridad antes de que este venciera el 3 de julio de 2020. Adviértase, MGNG tuvo cuatro meses para realizar dichas gestiones y no lo hizo. La carta de 15 de junio de 2020 no configuró, ni puede interpretarse como

¹³ A modo ilustrativo, se sabe que en las obligaciones condicionales las partes adquieren o pierden derechos, dependiendo de la ocurrencia del acontecimiento que constituya la condición. *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 773 (2001). Dentro de las obligaciones condicionales se encuentran las llamadas obligaciones sujetas a una condición suspensiva. Las mismas tienen la particularidad de que su eficacia depende de que se cumpla un hecho futuro e incierto. Si se cumple esa condición cobra eficacia la obligación, si no se cumple, las partes quedan liberadas de la misma. *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, supra. A esos efectos, el Art. 1070 del Código Civil dispone que “[l]a condición de que ocurra algún suceso en un tiempo determinado extinguirá la obligación desde que pasare el tiempo, o fuere ya indudable que el acontecimiento no tendrá lugar”. 31 LPRA sec. 3045. Se ha resuelto que en el caso de las obligaciones sujetas a una condición suspensiva, se extingue y desaparece el vínculo entre las partes si no se cumple dicha condición, y no se pueden exigir las prestaciones hasta tanto se haya cumplido la misma. *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, supra; *Mercedes Bus Line v. Rojas*, 70 DPR 540 (1949); *Meléndez v. Jiménez Realty, Inc.*, 98 DPR 892 (1970).

la notificación escrita sobre la intención de renovar el Contrato, conforme el Art. 2(A) y 2(D).

Por otra parte, MGNG plantea que la Autoridad actuó de mala fe y contrario a sus propios actos al crearle la expectativa de que se renovaría el Contrato, mediante sus actos durante los meses de mayo y junio de 2020. Según se indicó, en Puerto Rico se reconoce de forma tajante que los contratos con entidades gubernamentales están revestidos del interés público más alto. Se trata de un interés tan apremiante, que el Tribunal Supremo ha señalado -una y otra vez- que se requiere que estos contratos: (1) se reduzcan a escrito; (2) se mantengan en un registro para establecer su existencia; (3) se envíe su copia a la Oficina del Contralor de Puerto Rico; y (4) se acredite la certeza de tiempo, a saber, en que el contrato o enmienda se realizó y se otorgó 15 días antes.

En lo pertinente a los contratos de arrendamiento con el Estado, el Tribunal Supremo expresó en *Vicar Builders v. ELA, supra*, pág. 269, que también es esencial que las partes pacten de antemano: (1) en qué condiciones se extendería el arrendamiento; (2) por cuánto tiempo adicional; (3) cuál será el canon por pagar; y (4) cláusulas penales para evitar que una parte se vea afectada por el incumplimiento de la otra. Igualmente, en *Vicar Builders v. ELA, supra*, se estableció que no procede aplicar la figura de la tácita reconducción porque esta es incompatible con los requisitos impuestos por nuestras leyes especiales de contratación gubernamental. De este modo, no es posible validar la renovación automática de un contrato de arrendamiento con el Estado, como se pretende en este caso. Todo ello

obedece al fin de que surja con certeza la fuente de obligaciones para el desembolso de fondos públicos y viceversa.

Debe quedar claro: en este caso, nadie cuestiona y tampoco revisa la validez del Contrato. Solo se esboza la doctrina anterior para ilustrar el rigor que se exige en la contratación gubernamental y de ahí, la importancia con hacer vales los términos y condiciones que las partes pactan por escrito, y de manera prístina. Por ello, este Tribunal no comulga con los planteamientos de MGNG.

En primer lugar, se sabe que la doctrina de actos propios no aplica de forma general a las relaciones de partes privadas frente al Gobierno. *Berrios v. U.P.R.*, 116 DPR 88, 98 (1985); *Hernández, Romero v. Pol. De P.R.*, 177 DPR 121, 141 (2009). Ello, pues conforme el alto interés público involucrado en la contratación gubernamental, no hay cabida en estos casos para los remedios en equidad. *Colón v. Mun. De Arecibo, supra*. El objetivo de su no aplicación es proteger el interés y la política pública. *Comisionado de Seguros v. Universal Ins.*, 187 DPR 164 (2012).

En segundo lugar, aún en el escenario de que la figura de actos propios aplicase por vía de excepción, ninguna de la evidencia que se presentó en la Oposición de la Solicitud de Sentencia Sumaria demuestra que la Autoridad tuvo, en algún momento, la intención de renovar el Contrato. De hecho, la prueba que MGNG presentó más bien fortaleció la contención de la Autoridad de que en todo momento planteó su voluntad de culminar la relación contractual de manera clara. Las comunicaciones así lo demuestran. Lo que es más, se

desprende que MGNG también conocía las exigencias y rigurosidad de la contratación gubernamental. Si no estaba de acuerdo con la actuación de la Autoridad, oportunamente pudo haber solicitado la renovación por escrito a tiempo conforme establece el Contrato y no lo hizo, por lo que no cabe hablar de la doctrina de actos propios contra la Autoridad.

Se reitera, MGNG debió de ser proactivo en salvaguardar su derecho y proteger los derechos que pactó. La manera de hacerlo era cumpliendo con el deber al que se obligó para activar la cláusula de renovación del Contrato.

En consecuencia, tal como resolvió el TPI, al aplicar estos principios de la jurisprudencia al caso que este Tribunal examina, obliga concluir que MGNG no tiene una causa de acción para obligar a la Autoridad a suscribir un nuevo contrato de arrendamiento, y menos cuando dejó que este venciera sin notificar a tiempo su interés de renovarlo conforme los términos que pactó libre, voluntaria e inteligentemente. El TPI se equivocó al razonar que esto, de por sí, no dispone del pleito.

Se reitera: MGNG nunca notificó su intención de renovar el Contrato de Arrendamiento conforme lo exige el Art. 2(A) y 2(D) atinentes al ejercicio de la opción de renovación. Nadie lo cuestiona. Por ende, no procede analizar si la Autoridad ejerció correctamente la facultad unilateral para no renovar el mismo que le concede el propio Contrato. MGNG incumplió con la condición de notificar oportunamente por lo que desapareció la posibilidad de exigir el cumplimiento con las disposiciones subsiguientes de la cláusula. En otras palabras, no se activó la disposición que requería a la

Autoridad aprobar o denegar la renovación. En consecuencia, resulta irrelevante determinar si su notificación de la decisión de no renovar fue irrazonable y mucho menos si existía justa causa para no renovar el Contrato.

En fin, a la luz de los hechos y el derecho aplicable, se concluye que no existen hechos materiales en controversia que impidan disponer del presente caso por la vía sumaria. No se identifican méritos sustantivos en materia contractual que justifiquen la concesión de algún remedio. Por tanto, se desestima la *Demanda* en contra de la Autoridad.

IV.

Por los fundamentos expuestos, se expide el *Recurso de Certiorari*, se revoca la resolución recurrida del TPI y se desestima la *Demanda* contra la Autoridad en su totalidad.

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

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