

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL GENERAL DE JUSTICIA
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

**KASIKE, INC.; HIRSCH
REAL ESTATE, CORP.**
DEMANDANTE(S)-APELANTE(S)

v.

**JOCARTI INVESTMENTS
CORP.; JOEL RIVERA
GARCÍA, CARMEN BERIO
Y LA SOCIEDAD LEGAL
DE GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS**
DEMANDADA(S)-APELADA(S)

KLAN202200197
consolidado con

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

Civil Núm.
NSCI201700417 (302)

Sobre:
Resolución de
contrato

**KASIKE, INC.; HIRSCH
REAL ESTATE, CORP.**
DEMANDANTE(S)-APELADA(S)

v.

**JOCARTI INVESTMENTS
CORP.; JOEL RIVERA
GARCÍA, CARMEN BERIO
Y LA SOCIEDAD LEGAL
DE GANANCIALES
COMPUESTA POR AMBOS**
DEMANDADA(S)-APELANTE(S)

KLAN202200202

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

Civil Núm.
NSCI201700417 (302)

Sobre:
Resolución de
contrato

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, el Juez Pagán Ocasio y la Juez Barresi Ramos.

Barresi Ramos, juez ponente

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, hoy día 10 de enero de 2023.

El 23 de marzo de 2022, **Kasike, Inc.** y **Hirsch Real Estate, Corp.** (**Kasike** y **Hirsch**) presentaron conjuntamente ante este Tribunal de Apelaciones un *Escrito de Apelación* al cual se le asignó la identificación alfanumérica KLAN202200197. Ese mismo día, **Jocarti Investments Corp.** (**Jocarti**) presentó a su vez una *Apelación* a la cual se le asignó la

identificación alfanumérica KLAN202200202. En ambos recursos, se nos solicita que revisemos la *Sentencia Sumaria Parcial* emitida el 17 de febrero de 2022 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Fajardo.¹ Mediante dicho dictamen, el foro primario declaró *no ha lugar* la moción de sentencia sumaria presentada por **Kasike y Hirsch** conjuntamente, y *ha lugar* de forma parcial la solicitud de sentencia sumaria presentada por **Jocarti**. En cuanto a la primera moción, el tribunal determinó que no procedía aplicar a los hechos del caso la cláusula constitucional que prohíbe a las corporaciones dedicarse al negocio de los bienes raíces. Respecto a la moción presentada por **Jocarti**, el foro sentenciador determinó que los daños alegados por **Kasike y Hirsch** no estaban comprendidos dentro de una cláusula de relevo de responsabilidad incluida en el contrato de arrendamiento suscrito por las partes.

El 30 de marzo de 2022, dictamos *Resolución* en la cual ordenamos la consolidación de los recursos, por recurrir ambos de la misma *Sentencia*.

Exponemos el trasfondo fáctico y procesal que acompaña a la presente controversia.

- I -

El 3 de octubre de 2011, las corporaciones **Kasike y Jocarti** suscribieron un contrato de arrendamiento sobre un local comercial propiedad de esta última. Con la finalidad de operar un restaurante en el local, **Kasike** se obligó a pagar un canon de \$3,000.00 mensuales por un término de tres (3) años.² Ese mismo día, **Hirsch y Jocarti** suscribieron un contrato de opción de compra sobre una finca donde ubica el local objeto del arrendamiento. Acordaron un plazo de tres (3) años para el ejercicio de la opción, a cambio de lo cual **Hirsch** se obligó a pagar una prima de \$40,000.00 en varios plazos.

¹ Esta determinación judicial fue notificada y archivada en autos el 18 de febrero de 2022. Véase Apéndice del *Escrito de Apelación*, pág. 1.

² El restaurante abrió al público en febrero de 2013.

Un tiempo después, el 2 de julio de 2013, **Kasike** y **Hirsch** instaron conjuntamente una demanda sobre resolución de contrato y daños y perjuicios contra **Jocarti**.³ Alegaron que, en septiembre de 2013, **Jocarti** comenzó unas obras de construcción sobre el techo del local arrendado. **Kasike** y **Hirsch** describieron una serie de acciones culposas y negligentes en las que incurrió **Jocarti** durante la ejecución de las obras, entre estas: (1) la construcción se llevó a cabo sin contar con los permisos requeridos; (2) durante las obras se utilizaron el agua y la electricidad del restaurante sin el consentimiento de **Kasike** y **Hirsch**; (3) las obras sobre el techo del restaurante causaron filtraciones de agua que dañaron la pintura de las paredes y pusieron en riesgo la seguridad de sus clientes, y (4) la imagen del negocio se afectó por la acumulación de materiales de construcción y escombros en los alrededores del restaurante.

De otra parte, **Kasike** y **Hirsch** arguyeron que durante las negociaciones que precedieron al otorgamiento de los contratos el presidente de **Jocarti** expresó que se proponía a abrir un restaurante de comida italiana en un local aldaño, lo cual **Kasike** y **Hirsch** entendieron como una actividad compatible con el negocio que estos operarían. Sin embargo, contrario a lo originalmente representado, **Jocarti** terminó abriendo un negocio de bebidas que generó un ambiente de ruido, congestión y desorden que causó molestias a los clientes del restaurante.

En suma, **Kasike** y **Hirsch** expusieron que las actuaciones de **Jocarti** constituyeron un incumplimiento de su obligación de garantizar el uso y disfrute del local arrendado; afectaron la imagen del negocio; y causaron una merma considerable en las ventas. Como remedios, **Kasike** rogó la resolución del contrato de arrendamiento, la devolución de las prestaciones (\$56,000.00 por los cánones de arrendamiento y el depósito sufragados) y la

³ Véase *Demanda*, Apéndice del *Escrito de Apelación*, pág. 39. En la demanda, se incluyeron además a los señores Joel Rivera García, Carmen Berio y la sociedad legal de bienes gananciales compuesta por ambos. No obstante, durante la audiencia celebrada el 25 de octubre de 2013, el tribunal acogió una solicitud de desistimiento contra estos.

compensación por las ganancias dejadas de percibir (\$77,000.00).

Por su parte, **Hirsch** expuso que en el contrato de opción de compra se pactó que la propiedad se vendería en el estado en que se encontraba al momento de la firma de la opción. Empero, alegó que las nuevas edificaciones gestionadas por **Jocarti** alteraron el objeto del contrato sin su consentimiento y encarecieron innecesariamente el costo de la propiedad. Por tal razón, solicitó la anulación del contrato de opción de compra; la devolución de la parte de la prima ya satisfecha (\$20,000.00); y la compensación por el dinero invertido en la preparación del local (\$150,000.00).

Junto con su alegación responsiva, el 4 de septiembre de 2013, **Jocarti** interpuso una reconvencción contra **Kasike** y **Hirsch**.⁴ Tras alegar que **Kasike** canceló el contrato de arrendamiento unilateral e injustificadamente, **Jocarti** requirió \$9,000.00 por las rentas no pagadas entre los meses de junio a agosto de 2013; \$2,400.00 como penalidad por los atrasos; \$42,000.00 por los cánones que se hubieran devengado durante la duración del contrato, y \$50,000.00 por las reparaciones que tendría que efectuar en el local arrendado.

El 16 de enero de 2015, **Kasike** y **Hirsch** enmendaron su reclamación para incluir la alegación sobre dolo en el incumplimiento de los contratos de arrendamiento y de opción de compra.⁵ A la vez añadieron una causa de acción de nulidad contractual fundamentada en el planteamiento de que **Jocarti**, por ser una corporación, se encontraba constitucionalmente impedida de dedicarse al negocio de la compra y venta de bienes raíces. Argumentaron en la alternativa que **Jocarti** no poseía una licencia de empresa de bienes raíces al amparo de la Ley 10-1994,⁶ lo cual provocaba la

⁴ Véase *Contestación a demanda y reconvencción*, Apéndice del *Escrito de Apelación*, pág. 49.

⁵ Véase *Demanda enmendada*, Apéndice del *Escrito de Apelación*, pág. 71.

⁶ Ley para Reglamentar el Negocio de Bienes Raíces y la Profesión de Corredor, Vendedor o Empresa de Bienes Raíces en Puerto Rico, Ley Núm. 10 de 26 de abril de 1994, 20 LPRA §§ 3025 y siguientes.

nulidad de los contratos. Por último, **Kasike** y **Hirsch** incrementaron el valor de los daños reclamados a \$225,000.00 por concepto de ganancias dejadas de percibir, y \$200,000.00 por la pérdida de valor del negocio.

El 22 de julio de 2015, **Kasike** y **Hirsch** solicitaron que se dictara una sentencia sumaria parcial sobre las acciones de nulidad de los contratos de arrendamiento y de opción de compra por razón del alegado impedimento constitucional de **Jocarti** para dedicarse al negocio de los bienes raíces.⁷

Finalizada la etapa del descubrimiento de prueba, el 12 de julio de 2021, **Jocarti** se opuso a la solicitud de sentencia sumaria de **Kasike** y **Hirsch**. Sostuvo, en síntesis, que lo verdaderamente prohibido por la Constitución de Puerto Rico es que las corporaciones acaparen propiedades inmuebles con ánimo especulativo, y negó que su negocio de bienes raíces incurriera en esta práctica.⁸

Ese mismo día, **Jocarti** presentó una moción de sentencia sumaria en la cual petitionó que se declarara ha lugar su reconvencción y se desestimara la demanda en su contra.⁹ En cuanto a la reconvencción, tras reiterar su alegación de que **Kasike** y **Hirsch** cancelaron unilateral e injustificadamente los respectivos contratos de arrendamiento y opción de compra, **Jocarti** suplicó que se condenara a **Kasike** al pago de \$89.615.34 por concepto de las rentas no pagadas entre junio de 2013 y septiembre de 2014, a la vez que exigió de **Hirsch** los restantes \$20,000.00 de la prima del contrato de opción de compra. Por último, **Jocarti** clamó la desestimación de la demanda amparándose en una cláusula de relevo de responsabilidad incluida en el contrato de arrendamiento. Dicho relevo lee como sigue:

9. Daños o pérdidas de la propiedad. La Arrendadora o sus agentes, cesionarios y/o sucesores en derecho no habrán de ser responsables por ningún daño a la propiedad de la Arrendataria por cualquier razón. La Arrendadora o sus agentes no habrán de ser responsables por ningún perjuicio o

⁷ Véase *Moción para que se dicte sentencia sumaria parcial a favor de la parte demandante*, Apéndice del *Escrito de Apelación*, pág. 104.

⁸ Véase *Oposición a solicitud de sentencia sumaria parcial*, Apéndice de la *Apelación*, pág. 144.

⁹ Véase *Solicitud de sentencia sumaria*, Apéndice de la *Apelación*, pág. 21.

daño a personas o propiedad que resulten de fuego, huracán, tormenta, electricidad, agua, lluvia o filtración el [sic] cualquier parte del edificio o de las tuberías, utensilios o trabajos de plomería o del techo, calle o superficie o cualquier otro lugar o debido a humedad o por cualquier otra causa de cualquier naturaleza causados por otros arrendatarios, ocupantes, dueños o personas que ocupan espacios, o realizan operaciones de construcción u otra naturaleza en propiedades o locales adyacentes.¹⁰

El 31 de agosto de 2021, **Kasike** y **Hirsch** se opusieron a la moción de sentencia sumaria de **Jocarti**.¹¹

El 17 de febrero de 2022, el Tribunal de Primera Instancia pronunció la *Sentencia Sumaria Parcial* apelada.¹² Entre los hechos incontrovertidos consignados en el dictamen destacamos los siguientes:

[...]

3. Jocarti Investment Corp. es una corporación organizada y existente de acuerdo con las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, autorizada a realizar cualesquiera actos o negocios lícitos para los cuales las corporaciones puedan organizarse conforme a la Ley General de Corporaciones de Puerto Rico.

[...]

6. Kasike pagó a Jocarti los cánones pactados hasta el mes de mayo de 2013.

7. Kasike pagó a Jocarti la suma de \$57,000.00 en concepto de depósito y cánones a tenor con el contrato de arrendamiento.

[...]

9. La operación de Jocarti siempre ha sido comprar las propiedades para rehabilitarlas y venderlas tan pronto termine los trabajos de reparaciones y en ocasiones se compran para rehabilitarlas y luego arrendarlas, como se hizo con el primer piso del local comercial arrendado por Kasike a Jocarti.

10. Los contratos suscritos entre Jocarti, Hirsch y Kasike, fueron suscritos por Jocarti como dueña de la propiedad inmueble.

11. El modelo de negocios de Jocarti es comprar propiedades y vender lo antes posible para tener una ganancia moderada y reinvertir de inmediato el capital generado en nuevas propiedades para rehabilitar y vender. El propósito no es acumular bienes raíces para mantenerlos en cartera.

12. Al momento de otorgarse los contratos entre las partes y mientras estuvieron vigentes, Jocarti compró y vendió propiedades inmuebles en un plazo promedio de 6.28 meses, que es el término que generalmente toma rehabilitarlas para

¹⁰ Véase *Contrato de arrendamiento*, Apéndice de la *Apelación*, pág. 49.

¹¹ Si bien la presentación del escrito en oposición de **Kasike** y **Hirsch** se reseña en el dictamen recurrido, ninguna de las partes lo incluyó con sus respectivos alegatos.

¹² La *Sentencia Sumaria Parcial* se decretó originalmente el 4 de febrero de 2022, y su notificación se efectuó el 7 de febrero del mismo año. Sin embargo, el 17 de febrero de 2022, el tribunal emitió nuevamente el mismo dictamen, copia de cuya notificación se archivó en autos al día siguiente.

ponerlas a la venta.

13. Hirsch acepta y reconoce la existencia del contrato de arrendamiento entre Jocarti y Kasike y se obligó a respetar los términos y condiciones allí establecidas.

Sobre la base de estos hechos y del derecho aplicable a las controversias planteadas, el foro primario descartó la alegación de **Kasike** y **Hirsch** de que **Jocarti** se dedicaba a la práctica —prohibida por la Constitución de Puerto Rico— de acaparar bienes inmuebles. Luego, tras concluir que la corporación **Jocarti** se dedicaba a comprar propiedades con la intención de rehabilitarlas y ponerlas a la venta, el tribunal declinó anular los contratos de arrendamiento y de opción de compra. De otra parte, el foro primario también denegó la desestimación solicitada por **Jocarti** en su moción de sentencia sumaria, tras concluir que el relevo incluido en el contrato de arrendamiento constituía solo un relevo de responsabilidad sobre los daños que **Kasike** pudiera sufrir como consecuencia de las acciones de terceros, mas no abarcaba los daños causados por la propia culpa o negligencia de **Jocarti**.

Por último, el Tribunal de Primera Instancia determinó que existía controversia sobre los daños reclamados por **Kasike**, por lo que declinó dictar sentencia sumaria sobre este asunto. Tampoco emitió juicio sobre la alegación del incumplimiento contractual doloso por parte de **Jocarti**, ni sobre la reclamación sobre cobro de dinero de esta última.

Inconformes con la determinación del foro primario, el 23 de marzo de 2022, las partes acudieron ante este Tribunal de Apelaciones mediante sendos recursos de apelación. **Kasike** y **Hirsch** comparecieron conjuntamente, y realizaron los siguientes señalamientos de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar no ha lugar la solicitud de sentencia sumaria parcial a favor de la parte demandante-apelante, Kasike y Hirsch.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al no declarar nulo el contrato de opción de compra, y[,] por consiguiente, el contrato de arrendamiento entre las partes, a pesar de que la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico prohíbe a las corporaciones dedicarse al negocio de compra y venta de bienes raíces (Art. VI, § 14) y así lo reconoce también la Ley

Núm. 10 del 26 de abril de 1994 [...].

Por su parte, **Jocarti** señaló en su recurso los siguientes errores:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, al determinar que el relevo de responsabilidad de la arrendataria y codemandante Kasike, Inc. (Kasike) “no establece clara e inequívocamente que se le releva de responsabilidad a la parte demandada (Jocarti) por los hechos planteados en este caso...”.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia, al concluir que “dada las condiciones que anteceden, la referida cláusula, en efecto, es un relevo de responsabilidad a favor de la parte demandada sobre los daños que la parte demandante sufra por parte de terceros, pero no exime a la parte demandada de su propia responsabilidad por los daños que esta cause por su culpa o negligencia. Por ende, no le asiste la razón a la demandada Jocarti, al exponer que la cláusula suscrita en el contrato de arrendamiento es un relevo de responsabilidad absoluto a su favor como arrendadora pues este no es un tercero”.

El 30 de marzo de 2022, mediante *Resolución* ordenamos la consolidación de ambos recursos, y la continuación del procedimiento apelativo bajo el recurso con el alfanúmero KLAN202200197. Ambas partes presentaron sus respectivos alegatos en oposición.

Evaluated concienzudamente el expediente del caso y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, nos encontramos en posición de adjudicar. Presentamos las normas de derecho pertinentes a la(s) controversia(s) planteada(s).

- II -

A.

La *sentencia sumaria* es un mecanismo procesal extraordinario que tiene el propósito de facilitar una solución justa, rápida y económica de aquellos litigios civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales.¹³ En estos casos, es innecesaria la celebración de una audiencia en su fondo, ya que los documentos no controvertidos que acompañan la moción de *sentencia sumaria* sirven para demostrar, efectivamente, la inexistencia de una controversia real sobre hechos materiales, por lo que solo

¹³ *Vera Morales v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 331 (2004).

resta aplicar el derecho.¹⁴

El mecanismo se encuentra codificado por la Regla 36 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*. Las Reglas 36.1 y 36.2 de las de Procedimiento Civil de 2009 disponen que cualquiera de las partes puede presentar “una moción fundamentada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada”. En cualquier caso, “la parte que promueve la *sentencia sumaria* debe establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material”.¹⁵ Ello se debe a que el mecanismo de *sentencia sumaria* solo está disponible para la disposición de aquellos casos que son claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad sobre todos los hechos pertinentes.¹⁶

Al resolver la solicitud de *sentencia sumaria*, el tribunal no tiene que considerar los hechos que no estén debidamente enumerados y que no hagan referencia a los párrafos o páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establezcan.¹⁷ Tampoco tiene la obligación de considerar cualquier parte de una declaración jurada o de otra prueba admisible en evidencia a la cual no se haya hecho referencia en la relación de hechos.¹⁸

Al evaluar la procedencia de la solicitud de *sentencia sumaria*, el tribunal analiza los documentos que acompañan la moción de *sentencia sumaria*, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente del tribunal.¹⁹ “Toda inferencia que se haga a base de los hechos y documentos que obren en los autos, debe tomarse desde el punto de vista

¹⁴ Ramos Pérez v. Univisión PR, Inc., 178 DPR 200, 214 (2010).

¹⁵ Ramos Pérez v. Univisión PR, Inc., *supra*, pág. 213.

¹⁶ PFZ Properties, Inc. v. General Accident Insurance Co., 136 DPR 881, 911-912 (1994).

¹⁷ Regla 36.3(d) de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*.

¹⁸ *Id.*

¹⁹ PFZ Properties, Inc. v. General Accident Insurance Co., *supra*, pág. 913.

más favorable al que se opone a la solicitud de sentencia sumaria”.²⁰

Es preciso subrayar que toda duda, por leve que sea, en cuanto a la existencia de una controversia real sobre algún hecho material es suficiente para resolver en contra de la parte que solicita que se dicte sentencia sumariamente.²¹

Como regla general, para derrotar una solicitud de *sentencia sumaria* la parte opositora debe presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente.²² Esta parte no puede descansar en meras alegaciones, sino que viene obligada a contestar en forma tan detallada y específica como lo haya hecho la parte promovente.²³

“[N]o es aconsejable utilizar la moción de sentencia sumaria en casos en donde existe controversia sobre elementos subjetivos, de intención, propósitos mentales o negligencia, o cuando el factor de la credibilidad es esencial y está en disputa”.²⁴ No obstante, “la regla no excluye tipos de casos y realmente puede funcionar en cualquier contexto sustantivo”.²⁵

B.

Este Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar denegatorias o concesiones de mociones de *sentencia sumaria*.²⁶ Esto significa que, al evaluar la solicitud de *sentencia sumaria*, al igual que el foro primario, debemos aplicar los criterios de la Regla 36 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, y su jurisprudencia interpretativa.²⁷ Esto supone examinar el expediente de la manera más favorable hacia la parte que se opuso a la solicitud de *sentencia sumaria*, llevando a cabo todas las inferencias

²⁰ *Management Administration Services Corp. v. ELA*, 152 DPR 599, 610-611 (2000).

²¹ *Vera Morales v. Dr. Bravo*, *supra*, pág. 334.

²² *Corp. of the Presiding Bishop v. Purcell*, 117 DPR 714, 721 (1986).

²³ Regla 36.3(c) de Procedimiento Civil, *supra*.

²⁴ *Ramos Pérez v. Univisión PR, Inc.*, *supra*, pág. 219.

²⁵ *Id.*, pág. 220.

²⁶ *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, 193 DPR 100, 118 (2015).

²⁷ *Id.*

permisibles a su favor.²⁸ Por la misma razón, tenemos el deber de revisar que tanto la moción de *sentencia sumaria* como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de las de Procedimiento Civil de 2009.²⁹

Si el foro primario *acogió* la moción y dictó sentencia sumariamente, nos corresponderá revisar que efectivamente no existan hechos materiales en controversia.³⁰ De no haberlos, procederemos entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho.³¹ Por el contrario, si el foro de primera instancia *denegó* la moción de *sentencia sumaria* por entender que existían hechos materiales en controversia, “el tribunal apelativo solo revisa si el foro primario abusó de su discreción”.³²

C.

En su Artículo VI, sección 14, la Constitución de Puerto Rico decreta lo siguiente:³³

Ninguna corporación estará autorizada para efectuar negocios de compra y venta de bienes raíces; ni se le permitirá poseer o tener dicha clase de bienes a excepción de aquellos que fuesen racionalmente necesarios para poder llevar adelante los propósitos a que obedeció su creación; [...].

Aunque nuestro máximo foro no ha tenido aún la oportunidad de interpretar esta prohibición, su significado y alcance han sido objeto de comentarios por algunos tratadistas. El profesor Díaz Olivo considera que esta limitación constitucional procuró atender el problema de las grandes corporaciones extranjeras que durante las primeras décadas del siglo veinte acapararon grandes extensiones de terreno, en detrimento de un gran sector de la población puertorriqueña que se encontraba desposeído.³⁴ Por medio de esta cláusula constitucional:

Se intenta evitar que las corporaciones, con su capacidad de

²⁸ *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., supra.*

²⁹ *Id.*

³⁰ *Id.*

³¹ *Id.*, pág. 119.

³² *Id.*, pág. 116.

³³ 1 LPRA.

³⁴ Carlos E. Díaz Olivo, *Corporaciones: tratado sobre derecho corporativo*, Colombia, [s. Ed.], 2016, págs. 74-75.

agregar y concentrar recursos económicos y capital, utilicen tal poder para acaparar propiedades inmuebles en Puerto Rico con el fin de especular en el mercado de bienes raíces.

Sin embargo, [e]sta prohibición no impide que una corporación adquiriera una gran extensión de terreno con el propósito de desarrollarlo, construir viviendas y luego venderlas para generar ganancias en la venta. Aquí, aun cuando existe el ánimo de lucrarse en la reventa, no está presente la intención de especular con las mismas, en espera del momento en que las fluctuaciones del mercado hagan lucrativa su venta, para así comenzar nuevamente este ciclo.³⁵

Una interpretación prácticamente idéntica fue provista por el Secretario de Justicia José C. Aponte García, en su Opinión de 12 de marzo de 1968³⁶, en la cual señaló lo siguiente (énfasis en el original):

En cuanto al alcance específico de la frase “efectuar negocios de compra y venta de bienes raíces” dentro de la disposición constitucional precedentemente citada, es mi criterio —luego de haber analizado el historial legislativo de la disposición aludida— que fue la intención del Constituyente impedir que las corporaciones se dedicasen al negocio de bienes raíces *en el sentido en que lo hace un corredor*. Es decir, evitar que las corporaciones, con su gran poder adquisitivo, acaparasen la propiedad inmueble para especular en el mercado de bienes raíces.

D.

En nuestro ordenamiento jurídico rige el principio de la libertad de contratación. Ante ello, los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral y al orden público.³⁷ Una vez perfeccionado un contrato, este obliga al cumplimiento de lo expresamente pactado, y además, a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.³⁸ “La buena fe permea todo el proceso de contratación, desde sus fases iniciales preparatorias, durante la negociación del contrato propiamente y durante la fase de su cumplimiento”.³⁹ Esta impone “deberes especiales de conducta exigibles en cada caso, de acuerdo

³⁵ Díaz Olivo, *op. cit.*, pág. 75.

³⁶ 1968-6, 1968 WL 164427.

³⁷ 31 LPRA ant. sec. 3372.

³⁸ 31 LPRA ant. sec. 3375.

³⁹ *Ortiz Brunet v. El Mundo Broadcasting Corp.*, 169 DPR 332, 340 (2006) (Rebollo López, opinión de conformidad).

con la naturaleza de la relación jurídica y con la finalidad perseguida por las partes a través de ella”.⁴⁰

En materia de hermenéutica contractual, el Código Civil de Puerto Rico de 1930 dispone que cuando los términos de un contrato son claros y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, no debe recurrirse a reglas de interpretación para determinar la intención de los contratantes.⁴¹ Se estiman como términos claros “aquellos que 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”.⁴²

En sentido contrario, si el texto del contrato no permite una comprensión única de lo acordado es necesario recurrir a las normas de interpretación que ofrecen el Código Civil y la jurisprudencia para auscultar la verdadera intención de los contratantes. En última instancia, la intención de las partes es el criterio fundamental para fijar el alcance de las obligaciones contractuales.⁴³ Tal es así, que la intención evidente de las partes debe prevalecer aun sobre el texto del contrato, cuando este parezca contrario a aquellas.⁴⁴

La intención puede demostrarse por cualquier medio, y el juzgador deberá examinar todas las circunstancias concurrentes al otorgamiento del contrato para adjudicar la intención de las partes, incluyendo los actos anteriores, coetáneos y posteriores al otorgamiento del contrato.⁴⁵

Las siguientes normas rigen la labor interpretativa de los tribunales. Cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en estas cosas distintas y casos diferentes de

⁴⁰ *Arthur Young & Company v. Vega III*, 136 DPR 157, 171 (1994) (citadas omitidas).

⁴¹ 31 LPRA ant. sec. 3471.

⁴² *Sucesión Ramírez de Arellano v. Tribunal Superior*, 81 DPR 357, 361 (1959).

⁴³ *Marina Industrial, Inc., v. Brown Boveri Corp.*, 114 DPR 64, 69 (1983).

⁴⁴ 31 LPRA ant. sec. 3471.

⁴⁵ 31 LPRA ant. sec. 3472; *Marina Industrial, Inc., v. Brown Boveri Corp.*, *supra*, pág. 69.

aquellos sobre los que los interesados se propusieron contratar.⁴⁶ Cuando alguna cláusula del contrato admita diversos sentidos, deberá entenderse el más adecuado para que produzca efecto.⁴⁷ Además, las cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas con las otras, atribuyéndole a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.⁴⁸ Sobre esto, el Tribunal Supremo ha advertido que, al igual que en el caso de un estatuto, los términos de un contrato deben leerse conjuntamente y armonizarse para determinar la verdadera intención de las partes.⁴⁹ La ambigüedad de los contratos también puede atenderse recurriendo al uso y costumbre del país, supliendo en estos la omisión de cláusulas que de ordinario suelen establecerse.⁵⁰ Finalmente, la interpretación contractual tiene que ser cónsona con el principio de la buena fe y no puede llevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos.⁵¹

Es preciso apuntar que los tribunales tienen la facultad y el deber de velar por el cumplimiento de los contratos. Por lo tanto, no debemos relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual cuando el contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno.⁵²

De otra parte, las cláusulas de exoneración de responsabilidad, aunque permitidas en nuestro ordenamiento, no son favorecidas.⁵³ En múltiples instancias nuestro Tribunal Supremo ha repudiado las cláusulas contractuales diseñadas para exonerar a una parte por un posible daño causado posteriormente a la otra parte por actos negligentes del primero.⁵⁴ En tales casos, los convenios de exoneración de responsabilidad deben ser interpretados “estrictamente en contra de la parte que descansa en ellos para liberarse de responsabilidad, y si posible, su interpretación debe ser contraria

⁴⁶ 31 LPRa ant. sec. 3473.

⁴⁷ 31 LPRa ant. sec. 3474.

⁴⁸ 31 LPRa ant. sec. 3475.

⁴⁹ *Caballero v. Kogan*, 73 DPR 666, 674 (1952).

⁵⁰ 31 LPRa ant. sec. 3477.

⁵¹ *Irizarry López v. García Cámara*, 155 DPR 713, 727 (2001).

⁵² *Mercado Rivera v. Universidad Católica de PR*, 143 DPR 610, 627 (1997).

⁵³ *Chico Ramos v. Editorial Ponce, Inc.*, 101 DPR 759, 778 (1973).

⁵⁴ *Id.*

a la exoneración”.⁵⁵ En el caso *Cabrera v. Doval*, nuestro Tribunal Supremo puntualizó lo siguiente (citas omitidas):

Para que una parte quede exonerada de las consecuencias de su propia negligencia, el lenguaje usado en el documento de descargo debe indicarlo así, en forma clara y explícita. Algunas cortes sostienen, a nuestro juicio con buen sentido, que el lenguaje exculpando de responsabilidad por negligencia debe ser explícito, bien haciéndose referencia expresa a la negligencia o bien indicando tal intención en términos inequívocos.

- III -

KLAN202200197

En su alegato, las corporaciones **Kasike** y **Hirsch** se limitan a reiterar el argumento —originalmente presentado ante el foro primario— de que el contrato de opción de compra otorgado por la compañía **Jocarti** carece de causa lícita, pues la Constitución de Puerto Rico prohíbe que las empresas realicen negocios de compra y venta de bienes raíces. De esta forma, sostienen que el foro primario se equivocó al ignorar esta norma, y no declarar nulo el contrato en cuestión.

Vimos que la aludida limitación se incorporó a nuestra Constitución con el objetivo de evitar que grandes corporaciones acapararan y retuvieran amplias extensiones de suelo con el ánimo específico de especular respecto a su valor en el mercado de bienes raíces. Este, sin embargo, no es el caso de **Jocarti**. De los hechos incontrovertidos consignados en el dictamen apelado surge que **Jocarti** se dedica a la compra y restauración de propiedades para venderlas o arrendarlas tan pronto terminen los trabajos de construcción. Esta práctica se encuentra al margen de la exclusión constitucional, pues se permite que las corporaciones posean o tengan aquellos bienes inmuebles “racionalmente necesarios para poder llevar adelante los propósitos a que obedeció su creación”.⁵⁶ Se trata, pues, de una gestión comercial permitida por nuestro ordenamiento.

⁵⁵ *Cabrera v. Doval*, 76 DPR 777, 781 (1954).

⁵⁶ Const. PR art. VI, § 14, *supra*.

KLAN202200202

Contrario a lo resuelto por el foro sentenciador, **Jocarti** argumenta en su recurso apelativo que el relevo de responsabilidad pactado en el contrato de arrendamiento se extiende a los daños reclamados por **Kasike** en el presente caso —relacionados, principalmente, con la ejecución culposa y negligente de unas obras de construcción sobre el techo del local arrendado. Como fundamento de su pretensión, **Jocarti** sostiene que la cláusula número nueve del contrato de arrendamiento establece “de manera clara, específica y voluntaria el relevo de responsabilidad”. No estamos de acuerdo.

Es preciso anotar que **Jocarti** limita su discusión al argumento de que los términos de que la referida cláusula contractual son claros y suficientes en sí mismos para establecer el alcance del relevo que esta propone. En tal sentido, advertimos que no se ha llamado nuestra atención a la necesidad de acudir a circunstancias extrínsecas al documento para auscultar la verdadera intención de las partes. Siendo ello así, nos remitimos al texto del contrato de arrendamiento.

La cláusula en cuestión describe varias instancias en las que **Jocarti**, como arrendadora, no responderá a la arrendataria **Kasike**. En la primera oración se establece que **Jocarti** no responderá por los daños causados por cualquier razón *a la propiedad* de la arrendataria. La siguiente oración describe las restantes instancias de relevo de responsabilidad. En primer término, establece que **Jocarti** no será responsable por los daños *a personas o la propiedad* que resulten de las siguientes circunstancias o eventos: fuego, huracán, tormenta, electricidad, agua, lluvia o filtración. Con respecto a las filtraciones, se aclara que estas abarcan las que puedan ocurrir en cualquier parte del edificio, sus tuberías y sistemas de plomería, el techo, la calle o cualquier otro lugar. Por último, se dispone que **Jocarti** no responderá por los daños de cualquier naturaleza, por cualquier causa, *ocasionados por terceros* que ocupen los locales adyacentes o realicen operaciones de

construcción en estos.

De entrada, podemos descartar la pertinencia a la presente controversia de la última instancia de relevo de responsabilidad, la cual evidentemente se refiere a actuaciones de terceros ajenos a la relación contractual. Las primeras dos (2) instancias podrían ser de aplicación, pues mediante estas se libera de responsabilidad a la *arrendadora* **Jocarti** por los daños a la propiedad de la *arrendataria* **Kasike**. Nuestra tarea se circunscribe, entonces, a determinar si este relevo de responsabilidad abarca las reclamaciones de **Kasike** y **Hirsch** y, de ser así, si constituye un relevo jurídicamente eficaz. Para ello, nos ceñimos a las normas de interpretación antes descritas que establecen que los convenios de exoneración de responsabilidad se interpretarán estrictamente en contra de la parte que descansa en ellos para liberarse de responsabilidad.⁵⁷

Kasike alegó en la demanda que las actuaciones de **Jocarti** constituyeron una violación a la obligación principal de esta última como arrendadora de permitir el disfrute de la propiedad y su uso según pactado. Más aún, **Kasike** adujo que los perjuicios provocados por las actuaciones de **Jocarti** laceraron la imagen del restaurante y frustraron la rentabilidad del emprendimiento comercial. Cónsono con lo anterior, **Kasike** no reclama una compensación por los daños a su propiedad, sino la resolución del contrato de arrendamiento, la devolución de su prestación y una suma por las ganancias dejadas de percibir. Indudablemente, los daños alegados por **Kasike** son de distinta naturaleza a los descritos en las primeras dos (2) oraciones de la cláusula de relevo de responsabilidad, las cuales versan sobre daños a la propiedad y las personas. Si bien los daños alegados por **Kasike** inciden negativamente sobre su patrimonio, parece claro que el término *propiedad* utilizado en el relevo de responsabilidad se refiere a bienes concretos utilizados en el local arrendado.

⁵⁷ *Cabrera v. Doval, supra* pág. 781.

Esta es la interpretación que mejor se ajusta al sentido literal del referido texto y es además la más justa, pues no podría sostenerse que mediante una cláusula de relevo de responsabilidad una parte en una relación contractual se exima a sí misma de cumplir con una obligación principal. Ello sería incompatible con el principio de la buena fe que permea nuestro ordenamiento.

- IV -

Por los fundamentos expuestos, **confirmamos** la *Sentencia Sumaria Parcial* dictaminada el 17 de febrero de 2022.

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

La Jueza Cintrón Cintrón concurre con el resultado sin opinión escrita.

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