

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA
PANEL X

JI SITE DEVELOPERS,
LLC

Peticionarios

EX PARTE

KLCE202300867

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Carolina

Caso Núm.:
CA2021CV01165

Sobre:
CONSIGNACIÓN

Panel integrado por su presidenta; la Juez Lebrón Nieves, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Santiago Calderón

Lebrón Nieves, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de septiembre de 2023.

El 7 de agosto de 2023 compareció ante este Tribunal de Apelaciones, JI Site Developers, LLC (en adelante, JI Site o parte peticionaria), mediante recurso de *Certiorari*, y nos solicita la revisión de una *Resolución y Orden* emitida y notificada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina, el 1 de agosto de 2023. En virtud del aludido dictamen, y en lo aquí pertinente, el tribunal *a quo* declaró Ha Lugar la *Moción Solicitando Retiro de Fondos Consignados*.

Adelantamos que, por los fundamentos que exponremos a continuación, expedimos el recurso de *Certiorari* y confirmamos la *Resolución y Orden* recurrida.

I

El caso que nos ocupa tiene su génesis en una *Petición de Consignación Ex Parte*, interpuesta por la parte peticionaria JI Site Developers, LLC (en adelante, JI Site o parte peticionaria) ante el Tribunal de Primera Instancia el 14 de mayo de 2021. En la misma

JI Site alegó, en esencia, que el 4 de octubre de 2018, otorgó con la Universidad de Puerto Rico en Carolina, representada por su Rector Interino, Jorge I. Valentín Asencio (en adelante, UPR o parte recurrida) un contrato de arrendamiento de un predio de terreno de tres mil quinientos pies cuadrados (3,500 p/c)¹, a fin de instalar una torre o un poste de acero auto soportable y “pads” o “shelters” de concreto con el propósito de subarrendarlos a compañías que ofrecen servicios de comunicaciones inalámbricas en Puerto Rico para mantener equipos de comunicaciones. El canon de arrendamiento se pactó en dos mil dólares (\$2,000.00) mensuales, con un aumento del quince por ciento (15%) en cada renovación del término del contrato. La vigencia del mismo era de cinco (5) años, renovable por tres (3) términos adicionales de cinco (5) años, hasta un máximo de veinte (20) años. JI Site se obligó a pagar a la UPR la suma de seis mil dólares (\$6,000.00) al momento de la firma del mencionado contrato.

La parte peticionaria adujo que, a los fines de cumplir con su obligación, el 27 de enero de 2021, le remitió una comunicación electrónica al Sr. Víctor González Camacho del Departamento de Finanzas de la UPR, para indagar si se había creado la cuenta en la cual se pudiesen depositar y cobrar los cheques. Alegó que, el señor González Camacho le informó que se había celebrado una reunión al respecto y que le informaría tan pronto tuviera una respuesta.

El 12 de febrero de 2021 la UPR, mediante correo electrónico, le notificó a JI Site, la cancelación del contrato antes descrito, efectivo a 11 de abril de 2021.

JI Site adujo haber realizado gestiones adicionales para cumplir con su obligación, pero que no obtuvo respuesta, razón por la cual, el 18 de marzo de 2021, le remitió una comunicación escrita

¹ El referido contrato fue presentado en la Oficina del Contralor de Puerto Rico y registrado el 19 de octubre de 2018.

al señor José I. Meza Pereira, acompañada de un cheque en la suma de setenta y dos mil dólares (\$72,000.00), por concepto de los cánones de arrendamiento y la utilidad de energía eléctrica de tres años hasta esa fecha. Alegó la parte peticionaria que, a pesar de haber cumplido con su obligación, el 26 de marzo de 2021, la UPR de Carolina le devolvió el pago de setenta y dos mil dólares (\$72,000.00).

Por tal razón, el 17 de mayo de 2021, JI Site procedió a consignar ante el foro primario el cheque número 103122300005709, por la suma de setenta y nueve mil quinientos dólares (\$79,500.00); que se desglosa en \$6,000.00 del pago inicial, veintiocho mensualidades de \$2,000.00 de cánones de arrendamiento, y treinta y cinco (35) pagos de quinientos dólares (\$500.00) por concepto de energía eléctrica. La parte peticionaria afirmó que a la fecha de la consignación, entiéndase, el 14 de mayo de 2021, la torre de telecomunicaciones erigida en el terreno en cuestión, continuaba en funcionamiento.

El 19 de mayo de 2021, notificada el 25 de mayo de 2021, el foro *a quo* emitió Sentencia en la cual se autorizó la aludida consignación de fondos.

Por otro lado, en una acción independiente a la de la *Petición de Consignación* que nos atiene, relacionada al contrato de arrendamiento en controversia, el 8 de junio de 2021, la parte peticionaria presentó ante el foro *a quo*, una *Demanda sobre Entredicho Provisional, Interdicto Preliminar, Interdicto Permanente y Sentencia Declaratoria*² en contra de la Universidad de Puerto Rico (UPR), el Dr. Jorge Haddock Acevedo por sí y en su carácter oficial como Presidente de la UPR, y el señor José I. Meza Pereira por sí y en su carácter oficial como Rector del Recinto Universitario de

² Caso CA2021CV01413.

Carolina. En apretada síntesis, alegó que, el 4 de octubre de 2018 suscribió un Contrato de Arrendamiento con la UPR de Carolina mediante el cual se le arrendó una porción de terreno para la instalación de una antena de telecomunicaciones a cambio de un precio cierto. Adujo haber cumplido con los términos y condiciones del contrato. Empero, el 12 de febrero de 2021, la UPR de Carolina le notificó mediante correo electrónico, la cancelación del contrato antes descrito. JI Site arguyó que, no medió justa causa para la cancelación del contrato, por lo que, dicha actuación fue una ultra vires. Alegó que, se le estaba negando el acceso a las facilidades, impidiéndole llevar a cabo el mantenimiento de sus equipos. Adujo que, realizó múltiples gestiones con la UPR respecto a lo anterior, pero que las mismas fueron infructuosas. JI Site sostuvo que la UPR, unilateralmente, de mala fe, arbitraria y caprichosamente resolvió el contrato en cuestión, a pesar de que se actuó de buena fe y se cumplieron con los términos y condiciones de dicho contrato. JI Site solicitó, por tanto, la ratificación del contrato de arrendamiento suscrito entre esta y la UPR y, por consiguiente, que se dejara sin efecto la terminación de dicho contrato notificada por la UPR. En consonancia con lo anterior, le solicitó al foro primario que, emitiera un interdicto preliminar y permanente, a fin de brindar acceso a JI Site, así como a las compañías de telecomunicaciones Claro y T Mobile, al predio donde ubica la antena para realizar las labores de mantenimiento de los equipos e instalar un generador requerido por las agencias reguladoras, hasta tanto se dilucidara el asunto de la validez del aludido contrato.

Acaecidas varias incidencias procesales en dicho caso, innecesarias pormenorizar, el 6 de agosto de 2021, la UPR instó una *Moción de Desestimación*,³ en la que arguyó que, el aludido contrato

³ *Íd.*, págs. 81-87.

de arrendamiento era nulo, por este no haber sido aprobado por la Junta de Gobierno y el Presidente de la Universidad, tal cual lo exige la Certificación Núm. 108 emitida por la Junta de Gobierno de la UPR cuando se traten de contratos que priven a la UPR del uso y disfrute de una propiedad inmueble, por un término de seis (6) años o más. Arguyó, además, que el aludido contrato adolecía de defectos que justificaban su terminación, por incumplir con el Art. 3.3 de la Ley Núm. 2-2018 (3 LPRA sec. 1883b), también conocida como el Código de Anticorrupción para el Nuevo Puerto Rico, según enmendada. Acotó que, que JI Site no suscribió la declaración jurada requerida por dicho Código respecto a contratos con alguna agencia o instrumentalidad pública, a los fines de corroborar si la persona natural o jurídica contratante ha sido convicta o se ha declarado culpable por delitos de corrupción. Planteó que, al tratarse de un contrato nulo, el interdicto preliminar o permanente solicitado era improcedente, por lo que, solicitó la desestimación de la *Demanda*.

A su vez, durante la Vista de Interdicto Preliminar celebrada el 7 de julio de 2021 en el caso CA2021CV01413, las partes acordaron mantener en vigor el contrato de arrendamiento en controversia hasta que se dilucidara en sus méritos su validez.

Posteriormente, el 7 de septiembre de 2021, JI Site interpuso *Oposición a Desestimación*. Luego de varios trámites e incidencias procesales relacionadas a esta controversia, y examinados los escritos de las partes, el 3 de junio de 2022 y notificada el 6 de junio de 2022, el foro *a quo* dictó una *Sentencia*, en la que desestimó la *Demanda*. Consecuentemente, declaró nulo e inexistente el contrato en cuestión, por incumplir con las leyes de contratación gubernamental. Ante su inconformidad, el 21 de junio de 2022, la parte peticionaria instó *Solicitud de Reconsideración*, respecto a la cual, el 5 de julio de 2022, la UPR interpuso *Oposición a Solicitud de*

Reconsideración. El caso continuó su trámite, que incluyó el recurso de Apelación KLAN202200656, instado ante este foro revisor por JI Site. Un Panel Hermano de este Tribunal confirmó la *Sentencia* del foro primario que decretó la nulidad del contrato de arrendamiento en controversia. En desacuerdo, JI Site incoó *Petición de Certiorari* ante el Tribunal Supremo, cuya expedición fue denegada.

Acaecidas las antedichas incidencias procesales, el 14 de julio de 2023, la UPR reclamó el retiro de los fondos consignados en el caso CA2021CV01165, por concepto de los cánones de arrendamiento y utilidades efectuados por JI Site. Arguyó tener derecho a dichos fondos, de conformidad con el acuerdo entre las partes de mantener el *status quo* del Contrato de Arrendamiento en cuestión mientras se dilucidaba su validez. El 1 de agosto de 2023, el foro primario autorizó el retiro de dichos fondos.

En desacuerdo, JI Site compareció el 7 de agosto de 2023 antes nos, mediante el recurso de *Certiorari* que nos ocupa y formuló el siguiente señalamiento de error:

El TPI erró al no conceder el retiro de fondos cuando constaba en récord que la obligación que se pretendió cumplir con la consignación de fondos fue declarada nula e inexistente.

En la misma fecha, 7 de agosto de 2023, la parte peticionaria presentó ante este Tribunal de Apelaciones una *Urgente Moción en Auxilio de Jurisdicción y para que se Ordene la Paralización de los Procesos ante el TPI*, solicitándonos que detuviésemos los trámites ante el foro primario.

Evaluated el asunto, emitimos una *Resolución* el 8 de agosto de 2023. Con respecto a la solicitud de paralización, declaramos Ha Lugar la misma. En cuanto al recurso de *Certiorari*, le concedimos a la parte recurrida hasta el 18 de agosto de 2023 para presentar su posición. En cumplimiento de lo ordenado, la Universidad de Puerto

Rico, presentó su *Oposición a Recurso de Certiorari* el 18 de agosto de 2023.

Perfeccionado el recurso, y con el beneficio de la comparecencia de las partes, resolvemos.

II

A. *Certiorari*

El *certiorari* es un recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar discrecionalmente una decisión de un tribunal inferior.⁴ Ahora bien, tal “discreción no opera en lo abstracto. A esos efectos, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, dispone los criterios que dicho foro deberá considerar, de manera que pueda ejercer sabia y prudentemente su decisión de atender o no las controversias que le son planteadas”.⁵ La precitada Regla dispone lo siguiente:

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 de los procedimientos 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 causa un fraccionamiento indebido del

⁴ *Pueblo v. Rivera Montalvo*, 205 DPR 352, 372 (2020); *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 728-729 (2016); *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337-338 (2012); *Pueblo v. Díaz de León*, 176 DPR 913, 917 (2009).

⁵ *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008); *Pueblo v. Rivera Montalvo*, supra, pág. 372.

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.⁶

No obstante, “ninguno de los criterios antes expuestos en la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, supra, es determinante, por sí solo, para este ejercicio de jurisdicción, y no constituye una lista exhaustiva”.⁷ Por lo que, de los factores esbozados “se deduce que el foro apelativo intermedio evaluará tanto la corrección de la decisión recurrida, así como la etapa del procedimiento en que es presentada; esto, para determinar si es la más apropiada para intervenir y no ocasionar un fraccionamiento indebido o una dilación injustificada del litigio”.⁸

El *certiorari*, como recurso extraordinario discrecional, debe ser utilizado con cautela y solamente por razones de peso.⁹ Este procede cuando no está disponible la apelación u otro recurso que proteja eficaz y rápidamente los derechos del peticionario.¹⁰ Nuestro Tribunal Supremo ha expresado también que, “de ordinario, el tribunal apelativo no intervendrá con el ejercicio de la discreción de los tribunales de instancia, salvo que se 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 de derecho sustantivo, y que nuestra intervención en esa etapa evitará un perjuicio sustancial”.¹¹

B. Consignación

En nuestro ordenamiento jurídico, la consignación es “el depósito judicial de la cosa debida. Se pone la cosa bajo el poder de la autoridad judicial, que la retendrá y pondrá a disposición del

⁶ 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40.

⁷ *García v. Padró*, 165 DPR 324, 327 (2005).

⁸ *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, supra, pág. 97.

⁹ *Pérez v. Tribunal de Distrito*, 69 DPR 4, 7 (1948).

¹⁰ *Pueblo v. Tribunal Superior*, 81 DPR 763, 767 (1960).

¹¹ *Zorniak Air Servs. v. Cessna Aircraft Co.*, 132 DPR 170, 181 (1992); *Rivera y otros v. Bco. Popular*, 152 DPR 140, 155 (2000).

acreedor.” J. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones*, 2da. ed. rev., San Juan, Programa de Educación Jurídica Continua, Universidad Interamericana, 1997, pág. 186; *TOLIC v. Febles Gordián*, 170 DPR 804 (2007).

El propósito de la figura de la consignación judicial es brindarle a un deudor un mecanismo mediante el cual pueda liberarse de su obligación.¹² De esta manera, la consignación supone una forma de pago que le permite al deudor solicitar a un tribunal que ordene la cancelación de la obligación. El Artículo 1134, *supra*, establece que “[m]ientras el acreedor no hubiere aceptado la consignación, o no hubiere recaído declaración judicial de que está bien hecha”, la obligación podrá subsistir si el deudor retira la cuantía consignada. Íd. Es decir, la consignación surte el efecto liberatorio que persigue en dos instancias distintas, a saber: (1) mediante la aceptación de la cuantía consignada por parte del acreedor, o (2) por vía de una declaración judicial a los efectos de que la consignación se realizó conforme a derecho. Para la concreción de esta última, el Tribunal deberá evaluar, entre otras cosas, el cumplimiento con los requisitos que el Código Civil dispone para el pago por consignación. *ASR v. Proc. Rel. Familia*, 196 DPR 944 (2016).

La consignación, de ordinario, debe estar precedida por una oferta de pago.¹³ De ahí que la consignación ostente un carácter coactivo, pues permite la extinción de la deuda aun ante la negativa por parte del acreedor a recibir el pago. Íd. Es necesario que el deudor anuncie a las personas interesadas en la obligación su intención de consignar lo debido.¹⁴

¹² Art. 1134 del Código Civil de 1930, *supra*.

¹³ 31 LPRA sec. 3180.

¹⁴ 31 LPRA sec. 3181.

Posterior al anuncio, el deudor depositará "las cosas debidas a disposición de la autoridad judicial, ante quien se acreditará el ofrecimiento en su caso, y el anuncio de la consignación en los demás".¹⁵ Efectuada la consignación, los interesados deberán igualmente ser notificados de ésta.¹⁶ Por último, el Artículo 1131 del Código Civil establece que "[l]a consignación será ineficaz si no se ajusta estrictamente a las disposiciones que regulan el pago". *Íd.* Es decir, para que se considere bien hecha la consignación y pueda decirse que ésta constituye el pago de lo debido, es indispensable que el pago se haga "a la persona en cuyo favor estuviese constituida la obligación, o a otra autorizada para recibirla en su nombre".¹⁷

Nuestra Alta Curia ha señalado que la determinación judicial lo que hace "es declarar que la consignación está bien hecha, reconociéndole los efectos liberatorios que perseguía el deudor desde que depositó la cosa, por lo tanto, debe surtir efecto desde ese momento." J. Vélez Torres, *ante*, a la pág. 189.¹⁸ Consecuentemente, la consignación bien hecha por decreto judicial libera al deudor de la obligación desde el momento mismo de efectuada la consignación del pago o del depósito de la cosa.

C. Contratación gubernamental

Es normativa reiterada que, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, de los actos ilícitos, u omisiones en que interviene culpa o negligencia, y cualquier otro acto idóneo para producirlas. Art. 1042 del Código Civil¹⁹, 31 LPRa ant. sec. 2992; *Payano v. Cruz*, 2022 TSPR 78 (2022); *NHIC et al. v. García Passalacqua et al.*, 206 DPR 105 (2021). Los contratos se

¹⁵ 31 LPRa sec. 3182.

¹⁶ *Íd.*

¹⁷ 31 LPRa sec. 3166.

¹⁸ *TOLIC v. Febles Gordián*, *supra*, a las págs. 819-820.

¹⁹ El derecho aplicable en el caso de epígrafe se remite al Código Civil de Puerto Rico de 1930, puesto que, el contrato objeto la *Demanda* que da base al presente recurso fue otorgado antes de la aprobación del Nuevo Código Civil de Puerto Rico, Ley 55-2020, según enmendado.

perfeccionan cuando median el objeto, consentimiento y causa. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3391. El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3371; *Aponte Valentín et al. v. Pfizer Pharm., LLC*, 208 DPR ___ (2021). En nuestro ordenamiento jurídico se ha reconocido el principio de libertad de contratación, el cual permite a las partes pactar los términos y condiciones que tengan por convenientes. *Pérez Rodríguez v. López Rodríguez*, 2022 TSPR (2022); *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, 193 DPR 1, 7-8 (2015); *Arthur Young & Co. V. Vega III*, 136 DPR 157 (1994). No obstante, tal libertad no es infinita, puesto que, encuentra su límite en el Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372. El referido artículo dispone que, los términos y condiciones que las partes establezcan serán válidas cuando no sean contrarias a la ley, la moral, ni al orden público. 31 LPRA sec. 3372; *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, supra, págs. 7-8; *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR 7, 15 (2014). Una vez perfeccionado el contrato, lo acordado tiene fuerza de ley entre las partes, “y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conforme a la buena fe, al uso y a la ley”. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3375; *Aponte Valentín et al. v. Pfizer Pharm.*, supra; *Payano v. Cruz*, supra; *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, supra, pág. 8. Los tribunales estamos facultados para velar por el cumplimiento de los contratos, y no debemos relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual cuando tal contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno. *Mercado, Quilichini v. UCPR*, 143 DPR 627 (1997).

Por su parte, [l]a Constitución de Puerto Rico establece que “[so]lo se dispondrá de las propiedades y fondos públicos para fines

públicos y para el sostenimiento y funcionamiento de las instituciones del Estado, y en todo caso por autoridad de ley”. Art. VI, Sec. 9, Const. PR., LPRA, Tomo 1, ed. 2016, pág. 444. En virtud de este mandato constitucional, [nuestra Alta Curia ha] sido consecuente al exigir el manejo ético y apropiado de los fondos públicos. *Vicar Builders v. ELA et al.*, 192 DPR 256 (2015); *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, 190 DPR 448 (2014); *Jaap Corp. v. Depto. Estado et al.*, 187 DPR 730 (2013). Ello, en miras de que “[l]a buena administración de un gobierno es una virtud de democracia, y parte de una buena administración implica llevar a cabo sus funciones como comprador con eficacia, honestidad y corrección para proteger los intereses y dineros del pueblo al cual dicho gobierno representa”. *Génesis Security v. Depto. Trabajo*, 204 DPR 986, 997 (2020).

A esos fines, la Asamblea Legislativa ha desarrollado un andamiaje de distintos estatutos que tienen como propósito garantizar el control fiscal y regular la contratación gubernamental. *Vicar Builders v. ELA et al.*, supra, pág. 262. De igual modo, este Tribunal ha afinado los preceptos de una sana administración pública mediante nuestra jurisprudencia. *Jaap Corp. v. Depto. Estado et al.*, supra, pág. 741. En consecuencia, la facultad del Gobierno de Puerto Rico y de sus entidades para contratar y comprometer fondos públicos está limitada por estas normas.²⁰

A la luz de lo anterior, [nuestro Tribunal Supremo ha] determinado que todo contrato gubernamental debe cumplir con los requisitos siguientes: (1) reducirse a escrito; (2) mantener un registro que establezca su existencia; (3) remitir copia a la Oficina del Contralor de Puerto Rico, y (4) acreditar que se realizó y otorgó quince días antes. *ALCO Corp. v. Mun. de Toa Alta*, 183 DPR 530, 537 (2011); *Ocasio v. Alcalde Mun. de Maunabo*, 121 DPR 37, 54

²⁰ *Id.*, págs. 997-998.

(1988). Los contratos gubernamentales deben cumplir rigurosamente con cada una de estas exigencias, “ya que sirven como mecanismo de cotejo para perpetuar circunstancial y cronológicamente esos contratos y, así, evitar pagos y reclamaciones fraudulentas”. *Vicar Builders v. ELA et al.*, supra, pág. 264.

De otra parte, como norma general, el Departamento de Hacienda de Puerto Rico (Departamento de Hacienda) tiene la responsabilidad de diseñar y administrar los sistemas de contabilidad y los procedimientos de pago e ingresos de las dependencias y entidades gubernamentales. *Ley de Contabilidad del Gobierno de Puerto Rico*, Ley Núm. 230 de 23 de julio de 1974, 3 LPRC sec. 283 *et seq.* En el ejercicio de estas funciones, el Gobierno de Puerto Rico preinterviene en todas las transacciones financieras de sus dependencias públicas, con el propósito de garantizar su exactitud, corrección, necesidad y legalidad. 3 LPRC sec. 283e. Respecto a la contratación gubernamental, el Estado está obligado por imperativo constitucional a manejar los fondos públicos con los principios fiduciarios y éticos más altos. *Ramiro Rodríguez Ramos y otros v. ELA de PR y otros*, 190 DPR 448 (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).

La Asamblea Legislativa de Puerto Rico, en aras de prevenir y erradicar la corrupción en las contrataciones gubernamentales, aprobó la Ley Núm. 2-2018, también conocida como *Código Anticorrupción para el Nuevo Puerto Rico*, según enmendada.²¹ El Artículo 3.3 del aludido precepto legal,²² en cuanto a los contratos entre una persona privada y cualquier agencia o instrumentalidad gubernamental²³ dispone lo siguiente:

²¹ 3 LPRC sec. 1881 *et seq.*

²² 3 LPRC sec. 1883b.

²³ La Universidad de Puerto Rico es una corporación pública que posee “todas las atribuciones, responsabilidades y funciones propias de una entidad corporativa encargada de la educación superior”. *Universidad de Puerto Rico v. Unión Bonafide*

Este Título será de aplicabilidad a toda persona que en su vínculo con las agencias ejecutivas del Gobierno de Puerto Rico participe de licitaciones en subastas, le presente cotizaciones, interese perfeccionar contratos con ellas o procure recibir la concesión de cualquier incentivo económico. Será requisito indispensable para contratar con el Gobierno que toda persona se comprometa a regirse por las disposiciones de este Código de Ética. Tal hecho se hará constar en todo contrato entre las agencias ejecutivas y contratistas o suplidores de servicios, y en toda solicitud de incentivo económico provisto por el gobierno.

Además, la persona natural o jurídica que desee participar de la adjudicación de una subasta o en el otorgamiento de algún contrato, con cualquier agencia o instrumentalidad gubernamental, corporación pública, municipio, o con la Rama Legislativa o Rama Judicial, para la realización de servicios o la venta o entrega de bienes, someterá una declaración jurada, ante notario público, en la que informará si la persona natural o jurídica o cualquier presidente, vicepresidente, director, director ejecutivo, o miembro de una junta de oficiales o junta de directores, o personas que desempeñen funciones equivalentes para la persona jurídica, ha sido convicta o se ha declarado culpable de cualquiera de los delitos enumerados en la Sección 6.8 de la Ley 8-2017, según enmendada, conocida como “Ley Administración y Transformación de los Recursos Humanos en el Gobierno de Puerto Rico”, o por cualquiera de los delitos contenidos en este Código. (Énfasis suplido).

El aludido estatuto dispone que el contrato que se otorgue entre la entidad o persona privada y el gobierno o unas de sus instrumentalidades deberá incluir una cláusula de resolución mediante la cual la persona que contrate con las agencias ejecutivas certifique que no ha sido convicta, en la jurisdicción estatal o federal, por alguno de los delitos que le inhabilitan para contratar bajo las disposiciones del Art. 3.3 antes descrito.²⁴ Dicha persona estará obligada a informar continuamente durante las etapas de contratación y ejecución del contrato que no ha sido convicta por ninguno de los delitos esbozados en dicho estatuto. *Íd.*

Nuestra última instancia judicial ha señalado que “[l]as distintas disposiciones estatutarias [que] regul[an] la realización de

de Oficiales de Seguridad de la Universidad de Puerto Rico, 206 DPR 140, 150 (2021); Art. 3.1 de la Ley Núm. 1 de 20 de enero de 1996, también conocida como Ley de la Universidad de Puerto Rico, según enmendada, 18 LPRA sec. 602a.

²⁴ Art. 3.4 de la Ley Núm. 2-2018.

obras y contratación de servicios para el Estado y sus agencias e instrumentalidades tienen por meta la protección de los intereses y dineros del pueblo contra el dispendio, la prevaricación, el favoritismo y los riesgos del incumplimiento.” *Ríos v. Municipio de Isabela*, 159 DPR 839 (2003); citando a *Cancel v. Municipio de San Juan*, 101 DPR 296, 300 (1973).

Esbozada la normativa jurídica, procedemos a aplicarla a los hechos ante nuestra consideración.

III

En el caso que nos ocupa, la parte peticionaria nos invita a que revoquemos el dictamen emitido y notificado por el Tribunal de Primera Instancia, el 1ro de agosto de 2023 mediante el cual, autorizó a la parte recurrida el retiro de los fondos consignados por la parte peticionaria. Arguye la parte peticionaria que, en la medida en que el contrato entre esta y la recurrida fue declarado nulo, el mismo no surtió efecto jurídico alguno, por lo que, la recurrida no tiene derecho al retiro de los fondos consignados. No nos persuade.

Tal y como esbozamos previamente, el 4 de octubre de 2018, la parte peticionaria y la parte recurrida otorgaron un contrato de arrendamiento de un predio de terreno de tres mil quinientos pies cuadrados (3,500 p/c)²⁵. La parte peticionaria arrendó el aludido predio de terreno, para instalar una torre o un poste de acero auto soportables y “pads” o “shelters” de concreto, con el fin de subarrendarlos a distintas compañías de comunicaciones inalámbricas en Puerto Rico. Las partes pactaron el canon de arrendamiento en dos mil dólares (\$2,000) mensuales, con un aumento del quince por ciento (15%) en cada renovación del término del aludido contrato. La vigencia del aludido contrato era de cinco (5) años, renovable por tres (3) términos adicionales de cinco (5)

²⁵ El referido contrato fue presentado en la Oficina del Contralor de Puerto Rico y registrado el 19 de octubre de 2018.

años, hasta un máximo de veinte (20) años. JI Site se obligó a pagar a la UPR la suma de seis mil dólares (\$6,000.00) al momento de la firma del mencionado contrato.

Conforme surge del expediente, la parte peticionaria subarrendó a las compañías de telecomunicaciones Claro y T Mobile, la torre de comunicación erigida en el predio de terreno de la parte recurrida. En vista de que la parte peticionaria estaba gozando del usufructo del predio de terreno y ante la negativa de la parte recurrida de aceptar el pago en cuestión, la parte peticionaria procedió a consignar la cantidad adeudada en el foro judicial. Según reconoció la peticionaria en sus escritos ante el foro *a quo*, dicha consignación la efectuó en el cumplimiento de su obligación para con la recurrida.

Suscitada la controversia sobre la nulidad del contrato en cuestión,²⁶ durante la Vista de Interdicto Preliminar celebrada el 7 de julio de 2021 en el caso CA2021CV01413, las partes llegaron al acuerdo de mantener en vigor el contrato de arrendamiento en controversia hasta que se dilucidara en sus méritos su validez.

Luego de un ponderado y sosegado análisis del recurso que nos atiene, colegimos que el foro primario actuó correctamente al autorizarle a la UPR el retiro de los fondos consignados por JI Site. Decidir en contrario, implicaría avalar un enriquecimiento injusto de parte de una entidad privada, en detrimento de los intereses de una entidad pública como lo es la UPR.

No podemos pasar por alto que, a la fecha de efectuar la consignación de los fondos en controversia, la parte peticionaria

²⁶ Como dijimos, la UPR adujo que, el contrato en cuestión era nulo por este no haber sido aprobado por la Junta de Gobierno y el Presidente de la Universidad, tal cual lo exige la Certificación Núm. 108 emitida por la Junta de Gobierno de la UPR cuando se traten de contratos que priven a la UPR del uso y disfrute de una propiedad inmueble, por un término de seis (6) años o más. Arguyó, además, que el aludido contrato adolecía de defectos que justificaban su terminación, por incumplir con el Art. 3.3 de la Ley Núm. 2-2018 (3 LPRA sec. 1883b), también conocida como el Código de Anticorrupción para el Nuevo Puerto Rico, según enmendada.

afirmó que, la Torre erigida en el terreno en cuestión, continuaba en funcionamiento y, por ende, esta se beneficiaba económicamente de la misma. Si bien es cierto que el contrato de arrendamiento en cuestión, en efecto, fue declarado nulo por el foro primario y tal nulidad fue confirmada por los foros revisores; previo al decreto de nulidad, las partes acordaron mantener el *status quo* del contrato mientras se dilucidaba su validez. Durante un periodo de varios años, la parte peticionaria se benefició económicamente del predio de terreno de la recurrida, pues los subarriendos que tenía con las compañías Claro y T Mobile, continuaron en todo su efecto y vigor.

Como esbozamos previamente, en virtud del mandato constitucional de que “[s]o]lo se dispondrá de las propiedades y fondos públicos para fines públicos y para el sostenimiento y funcionamiento de las instituciones del Estado, y en todo caso, por autoridad de ley”²⁷, el Alto Foro ha sido consecuente al exigir el manejo ético y apropiado de los fondos públicos. *Vicar Builders v. ELA et al.*, supra; *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, supra; *Jaap Corp. v. Depto. Estado et al.*, supra. Ello, toda vez que, “[l]a buena administración de un gobierno es una virtud de democracia, y parte de una buena administración implica llevar a cabo sus funciones como comprador con eficacia, honestidad y corrección para proteger los intereses y dineros del pueblo al cual dicho gobierno representa”. *Génesis Security v. Depto. Trabajo*, supra.

IV

Por los fundamentos expuestos, expedimos el recurso de *Certiorari* y se confirma la *Resolución y Orden* recurrida. Consecuentemente, dejamos sin efecto la paralización de los procedimientos y se devuelve el caso al foro primario para la

²⁷ Art. VI, Sec. 9, Const. PR., LPRR, Tomo 1, ed.2016, pág. 444.

continuación de los procedimientos, de conformidad con lo aquí resuelto.

Notifíquese.

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

La Jueza Santiago Calderón emite voto particular de conformidad.

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

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA
PANEL X

JI SITE DEVELOPERS,
LLC

Peticionarios

EX PARTE

KLCE202300867

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Carolina

Caso Núm.:
CA2021CV01165

Sobre:
Consignación

Panel integrado por su presidenta; la Juez Lebrón Nieves, la Juez Barresi Ramos y la Jueza Santiago Calderón

**VOTO PARTICULAR DE CONFORMIDAD
DE LA JUEZA SANTIAGO CALDERÓN**

En San Juan Puerto Rico, a 25 de septiembre de 2023.

Estoy conforme con la Sentencia que se emite hoy porque cumplimos con el imperativo constitucional que establece que “[e]l Estado está obligado a manejar los fondos públicos con el mayor celo, amparado en los más altos principios éticos y fiduciarios”¹. La perspectiva jurídica sobre contratación gubernamental es rigurosa porque responde al gran interés del Estado en promover una sana y recta administración pública, mediante la prevención del despilfarro, la corrupción y el amiguismo en la contratación gubernamental².

Aun tomando en consideración las particularidades de este caso, así como la solicitud para que apliquemos la normativa general jurídica sobre nulidad contractual³ y la restauración del estado primitivo anterior de las cosas, mediante la restitución de las prestaciones objeto del contrato⁴, dicha alegación redundante en

¹ *Jaap Corp. v. Departamento de Estado et al.*, 187 DPR 730, 739 (2013).

² *Las Marías v. Municipio de San Juan*, 159 DPR 868, 875 (2003); *CMI Hospital v. Departamento de Salud*, 171 DPR 313, 230 (2007).

³ El Artículo 27 del Código Civil de Puerto Rico 2020 establece que “[l]as disposiciones de este Código se aplican supletoriamente a las materias regidas por otras leyes, salvo cuando se disponga lo contrario”. 31 LPR sec. 5349.

⁴ *Bosques v. Echevarría*, 162 DPR 830, 836 (2004).

perjuicio de los intereses que estamos obligados a proteger y vulnera un principio encarnado en la Constitución o las leyes del país⁵.

En virtud de lo antes consignado, coincido totalmente con la decisión del Panel.

Grisel M. Santiago Calderón
Jueza de Apelaciones

⁵ *Ortiz Andújar v. E.L.A.*, 122 DPR 817 (1988).