

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN  
PANEL ESPECIAL

KF AVIATION, INC.

Apelante

V.

AUTORIDAD DE LOS  
PUERTOS DE PUERTO  
RICO; BANCO DE  
DESARROLLO  
ECONÓMICO DEL  
GOBIERNO DE PUERTO  
RICO; ROLANDO  
VÁZQUEZ CARTAGENA,  
FULANA DE TAL, LA SLG  
ENTRE AMBOS; JANICE  
PAGÁN BONILLA, FULANO  
DE TAL Y LA SOCIEDAD  
LEGAL DE GANANCIALES  
ENTRE AMBOS;  
LOURDES JIMÉNEZ  
ROMÁN, FULANO DE TAL  
Y LA SLG ENTRE AMBOS;  
JORGE SUÁREZ PÉREZ-  
GUERRA, MENGANA DE  
TAL Y LA SLG ENTRE  
AMBOS; JOSÉ A.  
RIOLLANO, SU ESPOSA  
ABC Y LA SLG ENTRE  
AMBOS

Apelados

KLAN202300251

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala  
Superior de San  
Juan

Caso Núm.:  
SJ2019CV04406

Sobre:  
Acción  
Independiente Bajo  
la Regla 49.2 para  
Nulidad de  
Sentencia,  
Violación de  
Contrato, Cobro de  
lo Indebido,  
Sentencia  
Declaratoria, Daños  
y Perjuicios,  
Violación de  
Derechos Civiles,  
Honorarios de  
Abogado Bajo la  
Sección 42 USC Sec  
1988

Panel integrado por su presidenta; la Jueza Domínguez Irizarry, la Jueza Lebrón Nieves y el Juez Rodríguez Flores

*Lebrón Nieves, Juez Ponente*

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de mayo de 2023.

El 27 de marzo de 2023 compareció ante este Tribunal de Apelaciones, KF Aviation, Inc., (en adelante, KFA o parte apelante), solicitándonos la revisión de una *Sentencia Parcial* emitida y notificada el 7 de febrero de 2023, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan. En virtud del aludido dictamen, el foro primario declaró Ha Lugar una *Solicitud de*

*Sentencia Sumaria* y, consecuentemente, desestimó la causa de acción de sentencia declaratoria, al razonar que, la titularidad del hangar ubicado en el terreno objeto de un Contrato de Arrendamiento (el Contrato), pertenece a la Autoridad de los Puertos, (en adelante, Autoridad o parte apelada), desde el vencimiento del referido Contrato.

Adelantamos que, por los fundamentos que exponremos a continuación, se confirma la *Sentencia Parcial* recurrida.

### I

El 3 de mayo de 2019, KFA incoó ante el Tribunal de Primera Instancia una *Demanda* sobre nulidad de sentencia, violación de contrato, cobro de lo indebido, sentencia declaratoria, daños y perjuicios y violación a derechos civiles, en contra de la Autoridad y los codemandados Janice Pagán Bonilla, Rolando Vázquez Cartagena, José Antonio Riollano Irizarry y Lourdes María Jiménez Román, el Banco Gubernamental de Fomento y la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de Puerto Rico.<sup>1</sup> Mediante la acción incoada, KFA procuraba que, conforme a las disposiciones de la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 49.2, el foro *a quo* declarara nula la *Sentencia* dictada el 17 de marzo de 2017, enmendada el 18 de julio de 2018, en el caso *Autoridad de los Puertos v. KF Aviation, Inc.*; KPE2016-3607. Dicho dictamen, a su vez, declaró Ha Lugar la *Demanda de Desahucio* instada por la Autoridad, y condenó a KFA al pago de \$88,676.16.

Luego de acaecidas varias incidencias procesales, innecesarias pormenorizar, el 5 de abril de 2022, la primera instancia judicial emitió *Sentencia Parcial* mediante la cual declaró No Ha Lugar el relevo de sentencia solicitado al amparo de la Regla 49.2 de Procedimiento Civil, *supra*. Consecuentemente, desestimó

---

<sup>1</sup> KFA presentó una *Demanda Enmendada* el 10 de mayo de 2019.

las causas de acción contra los codemandados Janice Pagán Bonilla, Rolando Vázquez Cartagena, José Antonio Riollano Irizarry y Lourdes María Jiménez Román, el Banco Gubernamental de Fomento y la Autoridad de Asesoría Financiera y Agencia Fiscal de Puerto Rico.

En cuanto a las causas de acción en contra de la Autoridad, el foro primario desestimó la causa de acción de nulidad de sentencia, por no encontrar razón para dejar sin efecto la Sentencia dictada en el caso KPE2016-3607. Empero, dispuso que subsistían las causas de acción por violación de contrato y cobro de lo indebido. Consignó, además, que, la Autoridad debía contestar la Demanda en cuanto a dichas dos (2) causas de acción únicamente. Es menester destacar en este punto que, en su *Sentencia*, nada dispuso el foro *a quo* sobre la causa de acción de sentencia declaratoria.

En desacuerdo con el dictamen, el 18 de abril de 2022, la Autoridad presentó ante el foro primario una *Moción de Reconsideración Parcial en Torno a Sentencia Parcial, en Oposición a Moción Solicitando Orden y en Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*.<sup>2</sup> En cuanto a la *Reconsideración*, solicitó la desestimación de las dos (2) causas de acción pendientes, a saber, cobro de lo indebido y violación al contrato, toda vez que a estas, le aplicaba la doctrina de cosa juzgada o, en su alternativa, el impedimento colateral por sentencia. En cuanto a la *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*, la Autoridad planteó que la única causa de acción que estaba ante la consideración del tribunal *a quo* era si, la titularidad del hangar en el predio objeto del Contrato le pertenecía

---

<sup>2</sup> Precisa destacar que, aún pendiente de adjudicación la referida moción, el 21 de abril de 2022, KFA presentó ante este foro revisor el recurso de apelación KLAN202200298. No obstante, un Panel Hermano de este Tribunal, dictó *Sentencia* mediante la cual decretó el archivo del recurso, conforme a la Regla 83(A) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRÁ Ap. XXII-B, luego de que KFA desistiera del mismo. Posteriormente, el 6 de mayo de 2022, KFA instó una segunda apelación, KLAN202200342, solicitando la revisión de la *Sentencia Parcial* emitida el 5 de abril de 2022, notificada el 6 de abril de 2022. El 25 de mayo de 2022, este Panel ordenó la desestimación del mismo, toda vez que se presentó prematuramente y, consecuentemente, este foro carecía de jurisdicción.

a esta, en virtud del Artículo 10 (B) del aludido Contrato. Según esgrimió en su solicitud, el lenguaje del Contrato era claro en cuanto a que, luego de terminado el mismo, la titularidad de todas las alteraciones, adiciones o mejoras sustanciales o estructurales realizadas por KFA, pasaría a ser de la Autoridad. A tenor, solicitó al foro de instancia que dictara sentencia sumaria, desestimando la causa de acción de sentencia declaratoria.

Por su parte, el 8 de junio de 2022, KFA se opuso mediante *Oposición a “Moción de Reconsideración Parcial en torno a Sentencia Parcial, en Oposición a Moción Solicitando Orden y en Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial”*.

Tras varias incidencias procesales, el 7 de febrero de 2023, el Tribunal de Primera Instancia emitió una *Sentencia Parcial*, mediante la cual resolvió Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria*, presentada por la Autoridad.<sup>3</sup> En su dictamen, el tribunal primario consignó lo siguiente:

Del contrato surge claramente que el [p]redio a alquilar es un terreno de 6,000 p/c en el aeropuerto de Isla Grande. Surge que el demandante puede usarlo para construir un hangar, pero también establece el contrato que si las alteraciones, adiciones o mejoras sustanciales o estructurales hechas por el arrendatario subsisten luego de expirado el contrato, el título pasará a la Autoridad de los Puertos. No hay condiciones para el traspaso. Por el contrario, si la Autoridad no quisiera que la mejora, estructura, alteración o adición permaneciera en la propiedad, venía obligad[a] a solicitar la remoción a costo del arrendatario y tales obras debían ocurrir en 15 días a partir de la solicitud de remoción. Al cabo de los 15 días, las alteraciones, adiciones o mejoras sustanciales o estructurales se entenderán abandonadas y pasarán a ser de la Autoridad. Por lo tanto, contractualmente, hay dos formas en que la Autoridad puede adquirir cualquier alteración, adición o mejora sustancial o estructural; la primera es por el paso del tiempo al terminar el contrato. La segunda es si luego de un aviso de remoción el arrendatario no remueve la propiedad en el término de 15 días.

La propiedad pasó a ser de la Autoridad de los Puertos desde que se terminó el contrato, ambas partes

---

<sup>3</sup> El Tribunal de Instancia no detalló las determinaciones de hechos, a tenor con lo resuelto en *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687 (2019), según expuso.

aceptaron y firmaron esta cláusula. De manera que, una vez terminado el contrato, la Autoridad de los Puertos podía disponer de la propiedad como bien quisiera. Tanto así que el propio contrato le permite a la Autoridad de los Puertos si quiere o no mantener las alteraciones, adiciones o mejoras sustanciales o estructurales y de no interesarlas, podía pedir al arrendatario que las removiera a su costo.

Por lo antes discutido, se desestima la causa de acción de Sentencia Declaratoria, ya que el hangar pertenece a la Autoridad de los Puertos desde que se venció el contrato...<sup>4</sup>

Inconforme, KFA presentó una *Solicitud de Reconsideración* el 15 de febrero de 2023. La Autoridad se opuso a la misma el 6 de marzo de 2023. Evaluados ambos escritos, el Tribunal de Instancia declaró No Ha Lugar a la *Reconsideración*. Aún inconforme, el 27 de marzo de 2023, KFA instó el recurso de epígrafe, en el que nos solicita que revisemos la *Sentencia Parcial* emitida por el foro primario el 7 de febrero de 2023. En su recurso, la parte apelante señala los siguientes errores:

- A. Erró el TPI al dictar Sentencia Parcial y pasar por alto la Sentencia del 12 de diciembre de 2019, dictada por el TA, que es final y firme y es ley del caso, mediante la cual revocó la resolución dictada por el TPI en el pleito anterior en la cual adjudicó la titularidad del hangar. Al respecto, concluyó el TA que la titularidad del hangar “debe verse en juicio declarativo.” Es decir, la Sentencia Parcial dictada por el TPI es contraria a lo ya ordenado por este Honorable Tribunal de Apelaciones en una Sentencia anterior del pleito anterior, sobre los mismos hechos y con las mismas partes.
- B. El TPI incurre en un craso error al basar la Sentencia aquí apelada en el Artículo 10(B) del Contrato entre las partes, a pesar de que para poder aplicar el mismo a los hechos de este caso se requiere hacer una adjudicación sobre la cual no se ha celebrado juicio y sobre la cual únicamente la AP levantó una mera alegación sin prueba alguna.
- C. Incurre en error el TPI al resolver la controversia sobre la titularidad del hangar aplicando el Artículo 10(b) a pesar de que el texto claro del Artículo 10(b) surge que el mismo aplica a alteraciones, adiciones o mejoras sustanciales o estructurales, pero en este caso, el hangar construido por KFA era uno removable, por lo que no le aplica el Artículo 10(b).

---

<sup>4</sup> Véase apéndice de la parte apelante, págs. 281-282.

D. En todo caso, incurre en craso error el TPI al dictar una sentencia sumaria a pesar de existir una controversia sustancial sobre un hecho medular que impide que se dicte la sentencia sumariamente. Ante la controversia surgida entre las partes sobre si el hangar es una mejora sustancial o estructural y no una removible, correspondía que el TPI celebrara juicio declarativo, tal y como ya este Honorable Tribunal de Apelaciones había resuelto en la Sentencia anterior del otro pleito entre las partes.

Este Tribunal emitió *Resolución* el 30 de marzo de 2023 y, en lo pertinente, concedió a la parte apelada hasta el 26 de abril de 2023 para presentar su postura. En dicha fecha, la Autoridad presentó su *Alegato*.

Perfeccionado el recurso, procedemos a esbozar la normativa que gobierna el asunto ante nos.

## II

### **A. Sentencia Sumaria**

Como es sabido, en nuestro ordenamiento jurídico, el mecanismo de la sentencia sumaria está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V. R. 36, la cual desglosa los requisitos específicos con los que debe cumplir esta figura procesal.<sup>5</sup> La sentencia sumaria es un mecanismo procesal para disponer de ciertos casos sin necesidad de llegar a la etapa del juicio.<sup>6</sup> Al no haber controversia sustancial y real sobre hechos materiales, sólo falta aplicar el derecho pertinente a la controversia. Cuando se habla de hechos materiales nos referimos a aquellos que pueden determinar el resultado de la reclamación, en conformidad con el derecho sustantivo aplicable. Así pues, el propósito de la sentencia sumaria es facilitar la pronta, justa y económica solución de los casos que no presenten controversias genuinas de hechos materiales.<sup>7</sup>

---

<sup>5</sup> *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, 194 DPR 209, 224 (2015).

<sup>6</sup> *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213 (2010). Véase también: *González Santiago v. Baxter Healthcare of Puerto Rico*, 202 DPR 281, 290 (2019); *Rodríguez Méndez v. Laser Eye*, 195 DPR 769, 785 (2016).

<sup>7</sup> *Segarra Rivera v. International Shipping Agency, Inc.*, 208 DPR 964, 979 (2022); *Velázquez Ortiz v. Gobierno Mun. De Humacao*, 197 DPR 656, 662-663 (2017).

Por otra parte, conforme a la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3, procede dictar sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y material y, además, si el derecho aplicable así lo justifica.<sup>8</sup> Consecuentemente, se permite disponer de asuntos sin necesidad de celebrar un juicio, ya que únicamente resta aplicar el derecho a los hechos no controvertidos.<sup>9</sup> La parte promovente de la moción de sentencia sumaria viene obligada a desglosar los hechos sobre los que aduce que no existe controversia y, para cada uno, especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya.<sup>10</sup>

Por otro lado, la parte que se opone tiene el deber de hacer referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente que entiende que están en controversia y para cada uno, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación. Es decir, el oponente debe controvertir la prueba presentada con evidencia sustancial y no puede simplemente descansar en sus alegaciones.<sup>11</sup> Las meras afirmaciones no bastan.<sup>12</sup> “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”.<sup>13</sup> Ahora bien, si el oponente no controvierte los hechos

---

<sup>8</sup> *Segarra Rivera v. International Shipping Agency, Inc.*, supra, pág. 980; *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, 199 DPR 664, 676 (2018); *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, supra, pág. 225; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013).

<sup>9</sup> *González Santiago v. Baxter Healthcare of Puerto Rico*, supra, pág. 291; *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra; *Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation*, supra; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra.

<sup>10</sup> Regla 36.3 de Procedimiento Civil, supra; *Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 432; *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

<sup>11</sup> *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 215-216.

<sup>12</sup> *Íd.*

<sup>13</sup> *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 215. (Cita omitida). *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, supra.

propuestos de la forma en la que lo exige la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*, se podrán considerar como admitidos y se dictará la sentencia sumariamente en su contra, si procede.<sup>14</sup>

Hace unos años, nuestro más Alto Foro se expresó en *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), en cuanto al proceso de revisión de las sentencias sumarias y establecimos que en dicho proceso el Tribunal de Apelaciones debe: 1) examinar de *novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36, *supra*; 3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.4, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos; 4) y de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.<sup>15</sup>

### **B. Contrataciones con el Gobierno**

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.<sup>16</sup> Los contratos se perfeccionan cuando median el objeto, consentimiento y causa.<sup>17</sup> El contrato existe desde que una

---

<sup>14</sup> Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*.

<sup>15</sup> *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*.

<sup>16</sup> Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 2992; *Payano v. Cruz*, 209 DPR 876 (2022); *NHIC et al. v. García Passalacqua et al.*, 206 DPR 105 (2021). Destacamos que, el derecho aplicable en el caso de epígrafe se remite al Código Civil de Puerto Rico de 1930, puesto que, el Contrato suscrito entre las partes tuvo lugar antes de la aprobación del nuevo Código Civil de Puerto Rico, Ley 55-2020, según enmendado.

<sup>17</sup> Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3391.



o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio.<sup>18</sup> 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.<sup>19</sup> 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.<sup>20</sup> 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”.<sup>21</sup>

En lo pertinente a la contratación gubernamental, [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”.<sup>22</sup> En virtud de este mandato constitucional, nuestra Alta Curia ha sido consecuente al exigir el manejo ético y apropiado de los fondos públicos.<sup>23</sup> 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

---

<sup>18</sup> Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3371; *Aponte Valentín et al. v. Pfizer Pharm., LLC*, 208 DPR 263 (2021).

<sup>19</sup> *Pérez Rodríguez v. López Rodríguez*, 2022 TSPR 95 (2022); *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, 193 DPR 1, 7-8 (2015); *Arthur Young & Co. V. Vega III*, 136 DPR 157 (1994).

<sup>20</sup> 31 LPRA sec. 3372; *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, supra; *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR 7, 15 (2014).

<sup>21</sup> 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.

<sup>22</sup> Art. VI, Sec. 9, Const. PR., LPRA, Tomo 1, ed. 2016, pág. 444.

<sup>23</sup> *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).

corrección para proteger los intereses y dineros del pueblo al cual dicho gobierno representa”.<sup>24</sup>

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.<sup>25</sup> De igual modo, [nuestro Tribunal Supremo] ha afinado los preceptos de una sana administración pública mediante nuestra jurisprudencia.<sup>26</sup> En consecuencia, la facultad del Gobierno de Puerto Rico y de sus entidades para contratar y comprometer fondos públicos está limitada por estas normas.<sup>27</sup>

A la luz de lo anterior, [el Máximo Foro 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.<sup>28</sup> 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”.<sup>29</sup>

Nuestro Alto Foro ha señalado que “[l]as distintas disposiciones estatutarias [que] regul[an] la realización de 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.”<sup>30</sup>

---

<sup>24</sup> *Génesis Security v. Depto. Trabajo*, 204 DPR 986, 997 (2020).

<sup>25</sup> *Vicar Builders v. ELA et al.*, supra, pág. 262.

<sup>26</sup> *Jaap Corp. v. Depto. Estado et al.*, supra, pág. 741.

<sup>27</sup> *Id.*, págs. 997-998.

<sup>28</sup> *ALCO Corp. v. Mun. de Toa Alta*, 183 DPR 530, 537 (2011); *Ocasio v. Alcalde Mun. de Maunabo*, 121 DPR 37, 54 (1988).

<sup>29</sup> *Vicar Builders v. ELA et al.*, supra, pág. 264.

<sup>30</sup> *Ríos v. Municipio de Isabela*, 159 DPR 839 (2003); citando a *Cancel v. Municipio de San Juan*, 101 D.P.R. 296, 300 (1973).

### III

En el caso de marras nos corresponde, en esencia, determinar si incidió el foro primario al declarar Ha Lugar la *Solicitud de Sentencia Sumaria* y, en consecuencia, desestimar la causa de acción de sentencia declaratoria. Según el tribunal *a quo*, el hangar pasó a ser de la Autoridad desde el vencimiento del contrato suscrito entre esta y KFA. Evaluado el expediente, concluimos que el foro de instancia no cometió los errores señalados.

De entrada, en su señalamiento de error A, KFA arguye que el Tribunal de Primera Instancia erró, toda vez que, su *Sentencia Parcial* es contraria a lo ordenado por este Tribunal de Apelaciones en una Sentencia emitida en un pleito anterior, por lo que aplica la doctrina de la ley del caso. Específicamente, sostiene que, esta segunda instancia judicial concluyó en dicho pleito anterior que, la titularidad del hangar debía verse en un juicio declarativo y al presente, dicho juicio no se ha llevado a cabo. No nos persuade.

Con el único propósito de atender este error, reseñamos, en lo aquí pertinente y de manera sucinta, dicho pleito. El mismo, fue uno de desahucio, presentado por la Autoridad contra KFA, en el año 2016. En dicha ocasión, el Tribunal de Instancia, en un mismo dictamen, decretó el desahucio y, además, dispuso de la titularidad del hangar. Inconforme, KFA solicitó a esta Curia la revisión de tal determinación. Así pues, un panel hermano de este Tribunal revocó la resolución del foro primario. En su dictamen, este foro razonó que, el tribunal *a quo* erró al adjudicar la titularidad del hangar por medio de un procedimiento sumario de desahucio, donde lo único que corresponde es determinar si procede o no el desalojo de la parte contra la cual se incoa el pleito. Indicó, además, que, toda disputa

de titularidad, independiente a la acción de desahucio, debía verse en un juicio declarativo.<sup>31</sup>

Tras una lectura detenida de dichas determinaciones, observamos que, lo dispuesto por este Tribunal sobre el asunto de la titularidad del hangar en ese momento, estuvo dirigido única y exclusivamente a los efectos de especificar que, por la naturaleza sumaria del procedimiento de desahucio, el asunto debía verse en un pleito distinto. Ello es diferente al planteamiento de la parte apelante, en tanto entiende que este Tribunal de Apelaciones ordenó la celebración de un juicio para dirimir el asunto. Contrario a ello, el dictamen de esta Curia no impuso ninguna obligación de celebrar un juicio independiente para atender la titularidad del hangar, sino que concluyó que dicho asunto debía verse en un pleito diferente y no en el caso de desahucio. De hecho, en su sentencia, este Tribunal sostuvo que, el asunto de la titularidad del hangar ya se encontraba ante la consideración del foro de instancia en otro caso distinto. Tal caso es precisamente el que hoy tenemos ante nuestra consideración.

Por lo anterior, razonamos que, contrario a lo que plantea la parte apelante, el dictamen del foro primario en el presente caso no es contrario a la sentencia emitida por este Tribunal en el caso de desahucio. Ante ello, concluimos, además, que, no es de aplicación la doctrina de la ley del caso, como sostiene KFA. En consecuencia, determinamos que el error A no se cometió.

Superado este análisis, procedemos a atender los errores C, B y D, los cuales, por estar intrínsecamente relacionados, discutiremos en conjunto. Para ello, y en cumplimiento con nuestra doctrina procesal civil, al enfrentarnos a la controversia sobre la procedencia de una solicitud de sentencia sumaria, procederemos

---

<sup>31</sup> Ello cónsono con lo resuelto por el Máximo Foro en *González v. Colón*, 49 DPR 557 (1936).

a: (1) examinar de *novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro de instancia; (2) revisar que tanto la solicitud de sentencia sumaria así como su oposición cumplan con las formalidades que exige la referida Regla 36, *supra*; (3) revisar si realmente existen hechos materiales en controversia y, de haberlos, revisar que se haya cumplido con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, de exponer concretamente cuáles son los hechos materiales que encontró estaban en controversia y cuales están incontrovertidos; y, (4) de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, procederemos a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.<sup>32</sup>

A tales efectos, en principio, revisamos de *novo* tanto la moción dispositiva incoada por la Autoridad, como la correspondiente oposición presentada por KFA, para determinar si ambos escritos cumplen con los requisitos de forma que exige la Regla 36, *supra*. Evaluada la *Solicitud de Sentencia Sumaria* presentada por la Autoridad, constatamos que la misma cumplió con todas las formalidades requeridas por la Regla 36.3(a) de Procedimiento Civil, *supra*. La aludida solicitud es una detallada, en la cual la Autoridad pormenorizó todas y cada una de las razones por las cuales entendía que, a tenor con las cláusulas del Contrato suscrito, la titularidad del hangar pasó a esta una vez vencido el Contrato.

Para sustentar sus argumentos, la parte apelada enumeró los siguientes hechos como incontrovertidos:

1. El 22 de febrero de 2001, la Autoridad y KFA otorgaron el Contrato de Arrendamiento, sobre una propiedad perteneciente a la Autoridad que consiste de 6,000 pies cuadrados, y la cual sería utilizada

---

<sup>32</sup> *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*.

como estacionamiento de un avión privado y construcción de un hangar.

2. El Contrato de Arrendamiento establecía que el mismo tendría una vigencia de cinco (5) años, comenzando a la fecha de la firma del mismo por el Director Ejecutivo de la Autoridad.
3. Por otro lado, el Contrato de Arrendamiento establecía que KFA, previa autorización de la Autoridad, podía hacer alteraciones, adiciones o mejoras substanciales o estructurales a la propiedad objeto del contrato. Así, de realizarse dichas mejoras “substanciales o estructurales”, aplicaría el Artículo 10 (B), el cual dispone que,

El título de propiedad de todas las alteraciones, adicionales o mejoras substanciales o estructurales hechas e instaladas por el Arrendatario, será del Arrendatario, pero a la expiración de este contrato, dicho título de propiedad será transferido a la Autoridad, sin costo alguno para ésta y libre de cargas y gravámenes, disponiéndose que la Autoridad podrá requerir del Arrendatario que retire o demuela todas o parte de las alteraciones, adiciones o mejoras y devuelva la propiedad objeto de este contrato a su estado original con excepción al deterioro por el desgaste normal, sobre el cual el Arrendatario no tiene control alguno y a “force majeure”. El Arrendatario se obliga a llevar a cabo tales obras de retiro o demolición dentro del periodo de quince (15) días subsiguientes a la solicitud por escrito de la Autoridad. De no proceder conforme a lo prescrito, se entenderá que el Arrendatario ha abandonado a la Autoridad dicha propiedad y la Autoridad tendrá el derecho de disponer de la misma en la forma que estime aconsejable o conveniente y su costo lo asumirá el Arrendatario.

4. El Contrato de Arrendamiento fue enmendado mediante un “Acuerdo Suplementario” el 31 de enero de 2005.
5. En lo aquí pertinente, mediante el Acuerdo Suplementario, las partes acordaron extender la duración del Contrato de Arrendamiento por cinco (5) años, comenzando a la fecha de la firma del mismo por parte del Director Ejecutivo de la Autoridad. El Director Ejecutivo de la APPR firmó el Acuerdo Suplementario el 31 de enero de 2005.
6. El Acuerdo Suplementario establecía que todas las demás cláusulas, términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento no alterados por el mismo “permanecerán vigentes y en pleno vigor”.

7. El Contrato de Arrendamiento entre KAF y la Autoridad venció el 30 de enero de 2010 y, una vez vencido, el mismo no fue renovado por las partes.

Por otro lado, evaluado el escrito en oposición presentado por la parte apelante, observamos que, el mismo no cumplió con ninguno de los requerimientos que exige la Regla 36.3, *supra*. En primer lugar, notamos que, la referida oposición no fue presentada dentro del término que dispone la Regla 36.3 (b), *supra*. Según adelantáramos, la precitada Regla 36.3 (b), *supra*, dicta que, la contestación a una solicitud de sentencia sumaria debe presentarse en un término de veinte (20) días, contados a partir de su notificación. En este caso, la Autoridad presentó su *Solicitud de Sentencia Sumaria* el día 18 de abril de 2022. Más, no fue hasta el 8 de junio de 2022 que KFA presentó su escrito en oposición. Esto es, cincuenta y un (51) días luego de notificada la *Solicitud de Sentencia Sumaria*.

En segundo lugar, observamos que, en su oposición, KFA no hizo referencia a los párrafos enumerados por la Autoridad en su solicitud, ni a los hechos esenciales y pertinentes esbozados en esta, con indicación de cuales están de buena fe controvertidos y cuales no lo están. Tampoco presentó evidencia sustancial para controvertir la prueba. Según la Regla 36.3, *supra*, y la normativa expuesta por nuestro Alto Foro, KFA venía obligada a contestar cada uno de los párrafos haciendo referencia a ellos, por separado. Asimismo, venía obligada a presentar prueba sustancial sobre los asuntos en disputa.<sup>33</sup>

En vista de lo anterior, nos resulta forzoso concluir que el escrito en oposición a sentencia sumaria presentado por KFA no cumplió con los requisitos de forma codificados en la referida Regla 36.3, *supra*.

---

<sup>33</sup> *Ramos Pérez v. Univisión*, *supra*.

Atendido este asunto, nos compete dirimir ahora si, en el presente caso, realmente existen hechos materiales en controversia. En principio, cabe recordar que, cuando una parte oponente no controvierte los hechos alegados en una solicitud de sentencia sumaria, como sucedió en este caso, los hechos se darán por admitidos y, si procede, la sentencia sumaria se dictará en contra de la parte promovida.<sup>34</sup> A esos efectos, y, luego de realizado el análisis en los párrafos que anteceden, se dan por admitidas las alegaciones planteadas por la Autoridad y razonamos que, no existen hechos materiales en controversia. Así pues, tal y como expuso la parte apelada en su *Solicitud de Sentencia Sumaria*, la única controversia de derecho pendiente es si, en virtud del Artículo 10 (b) del Contrato, la titularidad del hangar le pertenecía a esta.

A tales efectos, finalmente, nos corresponde revisar de *novo* si, el tribunal *a quo* aplicó correctamente el Derecho al asunto que aquí nos ocupa. Advertimos que, aunque el Tribunal de Primera Instancia no realizó determinaciones de hechos, conforme a la jurisprudencia dispuesta en *Pérez Vargas v. Office Depot*, 203 DPR 687 (2019), la única controversia viva es una de derecho, la cual, como tribunal revisor, estamos llamados a atender.

Analizado el expediente de autos, coincidimos con el foro primario en que, una vez vencido el Contrato suscrito entre la KFA y la Autoridad, la titularidad del hangar pasó a manos de esta última. Veamos.

Conforme adelantáramos, por medio de un contrato, las partes pueden pactar los términos y condiciones que entiendan convenientes, siempre y cuando estas no sean contrarias a la ley, la moral, ni al orden público.<sup>35</sup> Una vez perfeccionado el contrato, lo

---

<sup>34</sup> Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*. *Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc.*, *supra*.

<sup>35</sup> 31 LPRA sec. 3372; *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, *supra*, págs. 7-8; *Oriental Bank v. Perapi*, *supra*.



acordado tiene fuerza de ley entre las partes y estas quedan obligadas tanto a el cumplimiento de lo expresamente pactado, como a las consecuencias que, según su naturaleza, sean conforme a la buena fe, al uso y a la ley.<sup>36</sup>

Según surge del expediente, en el caso de marras, KFA y la Autoridad suscribieron un Contrato el 22 de febrero de 2001, sobre una propiedad de la Autoridad, el cual tendría una vigencia de cinco (5) años a partir de la fecha en que el Director Ejecutivo de la Autoridad firmara el mismo. Así pues, el Contrato vencería el 22 de febrero de 2006. No obstante, el 31 de enero de 2005, el Contrato fue enmendado, para, entre otros asuntos, extender la duración del mismo por cinco (5) años adicionales. Con ello, la nueva fecha de vencimiento del contrato sería el 31 de enero de 2010. Es menester destacar que, las demás cláusulas, términos y condiciones del Contrato que no se incluyeron en la enmienda, quedaron inalteradas. En lo aquí pertinente, una de las cláusulas del Contrato que continuó vigente, específicamente el Artículo 10 (b), disponía que, si KFA realizaba alguna alteración, adición o mejora sustancial o estructural a la propiedad, la misma le pertenecería a esta, hasta el vencimiento del Contrato. Una vez vencido el mismo, el título de propiedad de cualquier alteración, adición o mejora sustancial o estructural sería transferido a la Autoridad, sin costo alguno y libre de cargas y gravámenes. Así las cosas, el Contrato venció el 30 de enero de 2010, y no fue renovado por las partes.

Toda vez que el Contrato venció y el mismo no fue renovado, la titularidad del hangar pasó a la Autoridad. En otras palabras, el vencimiento del Contrato supuso sin más el traspaso de la titularidad del hangar a la Autoridad. No podemos olvidar que,

---

<sup>36</sup> 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.

estamos ante un contrato de arrendamiento otorgado con el gobierno, sobre el cual, nuestro más Alto Foro ha resuelto que, “la manera como las partes pacten las cláusulas contractuales será determinante al decidir qué procede cuando vence [el] contrato.”<sup>37</sup> A esos efectos, y tras una interpretación literal del texto del Artículo 10 (b), nos es forzoso concluir que, la cláusula es clara, por lo que, al suscribir el Contrato, KFA aceptó tal disposición y, por consiguiente, se obligó a ella. Cualquier otra conclusión sería contraria a lo pactado en el Contrato.

En vista de todo lo anterior, somos del criterio que los errores B, C y D tampoco se cometieron. Así pues, por no existir controversia real sobre un hecho material, y a tenor con el Derecho aplicable, confirmamos el dictamen del foro primario en cuanto a la desestimación de la causa de acción de Sentencia Declaratoria.

#### IV

Por los fundamentos expuestos, se confirma la *Sentencia Parcial* recurrida.

Notifíquese.

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

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

---

<sup>37</sup> *Vicar Builders v. ELA*, supra, pág. 269.