

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL III

COLUMBIA ENTERPRISES  
ASSOCIATES, S.E.

Demandante-Apelante

V.

WAL-MART PUERTO  
RICO, INC.

Demandada-Apelada

KLAN202300561

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Bayamón

Caso Núm.:  
D AC2008-2868  
(701)

Sobre:  
INCUMPLIMIENTO  
DE CONTRATO;  
DAÑOS Y  
PERJUICIOS

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Jueza Grana Martínez y el Juez Rodríguez Flores.

Grana Martínez, Jueza Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 1 de noviembre de 2023.

La apelante, Columbia Enterprises Associates, solicita que revoquemos la sentencia en la que el Tribunal de Primera Instancia desestimó la demanda por insuficiencia de la prueba.

La apelada, Wal-Mart de Puerto Rico, presentó su alegato en oposición al recurso.

**I**

El 22 de agosto de 2008, la apelante presentó una demanda contra la apelada por incumplimiento de contrato, daños y perjuicios. Columbia alegó que Wal-Mart incumplió con el *Ground Lease* otorgado el 16 de junio de 2004. La demandante adujo que ambas partes acordaron que Columbia construiría el Centro Comercial Santa Elena en donde Wal-Mart establecería un Supermercado Amigo. Según Columbia, el proyecto se canceló debido al incumplimiento de Wal-Mart.

Columbia incluyó en la demanda a Villavicencio y Associates Construction Corp., a quien contrató para construir el centro

comercial. No obstante, el 27 de marzo de 2009, el TPI dictó una Sentencia Sumaria Parcial en la que desestimó la demanda en su contra. La controversia entre ambas partes se dilucidó mediante arbitraje.

Wal-Mart alegó que el *Ground Lease* nunca entró en vigor, porque Columbia no obtuvo los permisos y endosos finales e inapelables dentro de los términos acordados. La apelada adujo que ambas partes acordaron establecer esa condición suspensiva en la Cláusula 5(a) del contrato de arrendamiento y que su incumplimiento le impedía a Columbia exigir el cumplimiento del contrato.

El 3 de junio de 2010, Columbia presentó una Demanda Enmendada para que Wal-Mart le reembolsara \$1,221,729.64 que un árbitro ordenó pagarle a Villavicencio.

El 9 de diciembre de 2011, el TPI dictó una Sentencia en la que resolvió que Wal-Mart no tenía que reembolsar esa cantidad porque no fue parte del contrato suscrito ente Columbia y Villavicencio. El foro primario concluyó que Columbia asumió el riesgo de contratar con Villavicencio, sin contar con un *anchor tenant*.

El 8 de enero de 2019, el TPI dictó una Sentencia Parcial en la que responsabilizó a Wal-Mart por los daños resultantes de la cancelación unilateral del contrato de arrendamiento suscrito en el año 2004.

El 11 de junio de 2019, el Tribunal de Apelaciones revocó esa sentencia Sumaria Parcial.<sup>1</sup> No obstante, en su exposición de los antecedentes determinó que:

1. El 16 de junio de 2004, Columbia como arrendador y Walmart como arrendatario, suscribieron un contrato de arrendamiento denominado Ground Lease.

---

<sup>1</sup> Véase, pág. 814 del apéndice.

2. El proyecto fue catalogado como el Centro Comercial Plaza Santa Elena ubicado en el municipio de Bayamón.
3. Las partes acordaron el alquiler de un local en el que Walmart operaría un Supermercado Amigo.
4. Las partes acordaron que las obligaciones de Walmart estaban sujetas al cumplimiento de dos condiciones suspensivas.
5. El contrato estaba sujeto a la aprobación del Comité de Bienes Raíces de Walmart en Estados Unidos.
6. El contrato estaba sujeto a la obtención de todos los permisos y endosos finales e inapelables de las agencias administrativas.
7. Columbia tenía que obtener los permisos y endosos finales e inapelables dentro de dieciocho meses, contados a partir de la firma del contrato de arrendamiento.
8. No obstante, la cláusula 5(a) disponía que Walmart tenía discreción para extender el contrato 365 días adicionales en caso de que Columbia no pudiera obtener los endosos dentro del término acordado.
9. Columbia no logró obtener los endosos y permisos preliminares dentro del término dispuesto o extendido.
10. Walmart podía resolver el contrato en cualquier momento, mientras Columbia se mantuviera en incumplimiento.
11. El Comité de Bienes Raíces de Wal-Mart aprobó el Ground Lease, cumpliéndose así la primera de las condiciones acordadas por los contratantes.
12. El 17 de febrero de 2006 Wal-Mart consintió a extender el término adicional acordado para que Columbia obtuviera los endosos y permisos preliminares.
13. El 7 de febrero de 2007, la Junta de Planificación autorizó la consulta de ubicación para el proyecto de desarrollo comercial donde se establecería el Centro Comercial Santa Elena, incluyendo el solar que ocuparía el Supermercado Amigo.
14. El 14 de febrero de 2007, la Oficina de Permisos del Municipio de Bayamón notificó la aprobación condicional del permiso de construcción para el Centro Comercial Santa Elena.
15. El 28 de febrero de 2007, la misma oficina notificó la documentación necesaria para la expedición del Permiso de Construcción, las condiciones que Columbia estaba obligada a cumplir y los permisos y

endosos que debía obtener para que se realizara el proyecto.

16. El 26 de julio de 2007, las partes suscribieron un Amended Lease Agreement para incorporar modificaciones a la construcción del Supermercado Amigo.

17. Las obligaciones asumidas por Walmart en las enmiendas estaban sujetas a la aprobación del Comité de Bienes Raíces en Estados Unidos.

18. Las partes acordaron que las enmiendas no eran una novación extintiva de las obligaciones asumidas en el Ground Lease.

19. El Amended Lease Agreement ratificó la vigencia de todos los acuerdos, términos y condiciones del Ground Lease.

20. El Comité de Bienes raíces no aprobó la enmienda.

21. El 2 de noviembre de 2007 Wal-Mart notificó a Columbia que dejaba el contrato sin efecto, debido al aumento en los costos y a la dilación en los permisos.

El Tribunal de Apelaciones concluyó que existían controversia sobre los hechos siguientes:

1. Columbia tenía los requisitos, endosos y permisos para la construcción del proyecto propuesto, para la fecha límite del término extendido.

2. Se cumplieron las condiciones a las que estaba sujeta la aprobación de algunos de los permisos concedidos.

3. Cuando Walmart notificó la cancelación del contrato, Columbia había cumplido con esas condiciones.

4. Los actos de Walmart luego del 16 de febrero de 2007 son una aceptación implícita de la extensión y vigencia del contrato del 2004.

5. La intención de cada una de las partes.<sup>2</sup>

El TPI realizó el juicio. Columbia presentó su prueba. Wal-Mart solicitó la desestimación de la demanda por insuficiencia de la prueba. El 7 de noviembre de 2022, el foro apelado declaró con lugar la *Moción de non suit* e informó que dictaría una resolución escrita.

---

<sup>2</sup> Véase, pág. 814 del apéndice.

El 28 de noviembre de 2022, el foro primario dictó la sentencia apelada, en la que desestimó la demanda por insuficiencia de la prueba. Wal-Mart solicitó una enmienda *nunc pro tunc* de la sentencia. Columbia solicitó reconsideración.

El 24 de mayo de 2023, el TPI denegó la solicitud de reconsideración de Columbia y dictó la Sentencia Enmendada conforme pidió la apelada. El TPI declaró Ha Lugar la solicitud de desestimación por insuficiencia de la prueba, ordenó la desestimación de la Demanda Enmendada e impuso a la apelante el pago de las costas a favor de Wal-Mart. El foro apelado determinó que no existía controversia sobre los hechos siguientes:

1. El proyecto de construcción de Santa Elena, iniciativa de la parte demandante Columbia Enterprises Associates, contemplaba el desarrollo de un “strip mall” en el Municipio de Bayamón, con varias tiendas, incluyendo una tienda denominada “ancla”.
2. El Sr. Roberto González Vizcarrondo es el vicepresidente ejecutivo de Empresas Caparra, del cual Columbia forma parte.
3. Desde el 1991 González se dedica al negocio de desarrollo y arrendamiento de locales comerciales en el área de Bayamón.
4. Este participó como representante de Columbia en los trámites relacionados a la edificación del centro comercial, cuyas conversaciones con Walmart como parte interesada comenzaron a mediados del año 2003.
5. El 16 de junio de 2004, Columbia Enterprises Associates, SE, y Wal-Mart Puerto Rico, Inc., suscribieron un contrato de arrendamiento, conocido como “*Ground Lease*”, con el propósito de que Wal-Mart estableciera y operara un Supermercado Amigo en el proyecto Plaza Santa Elena.
6. El inciso 5(a) del “*Ground Lease*” le impone al arrendador Columbia la obligación de obtener de forma conjunta una serie de permisos finales e inapelables de diferentes agencias gubernamentales y administrativas, y permite a la vez al arrendatario Wal-Mart a dar por terminado el contrato si tales permisos y/o endosos finales e inapelables no han sido obtenidos en la fecha mutuamente acordada por las partes: dieciocho (18) meses a partir de la firma del contrato de arrendamiento, prorrogable por un término de trescientos sesenta y cinco (365) días adicionales a discreción únicamente de Wal-Mart.

Dicho inciso establece lo siguiente:

*"(a) Lessor shall use its best efforts to obtain within eighteen (18) months from the date hereof (or present to Lessee evidence, satisfactory to Lessee and its advisors, of existence of) all final and unappealable (i) site location approval ("Consulta de Ubicación") from the Puerto Rico Planning Board and/or the Autonomous Municipality of Bayamon; (ii) environmental approvals from the Environmental Quality Board which indicates that Lessor is in compliance with Article 4(c) of Act No. 9 of June 18, 1970, 12 LPRA sec. 1121 et seq. commonly, known as the Public Policy Environmental Act (Act No. 9); and all (iii) preliminary endorsements, permits and approvals from the Department of Natural Resources, the Puerto Rico Aqueducts and Sewer Authority, the Puerto Rico Electric Power Authority, the Highway and Transportation Authority, the Department of Transportations and Public Works, the Institute of Puerto Rican Culture, the Department of Agriculture, the Solid Waste Authority, the Public Buildings Authority, the Department of Education, the Municipality of Bayamon and any other appropriate governmental, regulatory and administrative bodies with jurisdiction over the Shopping Center (the "Preliminary Approvals"), which are required for the construction of the Shopping Center Land of and the use of the Shopping Center Land as shopping center, including the Project, in accordance with the Site Plan. In addition, Lessor shall be solely responsible to obtain all final and unappealable permits and approvals from the Highway and Transportation Authority and the Department of Transportation and Public Works for the construction of the Project.*

*Lessor shall notify in writing promptly upon satisfaction of the conditions set forth in this Section 5(a), and, if the same has not been satisfied prior to the expiration of the time period provided for in this Section 5(a) ("Lessor Approvals Period"), Lessor shall notify Lessee in writing of which Preliminary Approvals have not been obtained. Lessor covenants and agrees to diligently take all actions necessary and desirable to maintain and preserve all Preliminary Approvals. If Lessor cannot obtain the Preliminary Approvals within Lessor Approvals Period, but Lessor has taken all actions necessary and desirable to obtain the Preliminary Approvals, then the expiration date of the Lessor Approvals Period may be extended by Lessee, as its sole and absolute discretion for three hundred and sixty-five (365) additional days.*

*If Lessor fails to obtain all of the Preliminary Approvals within the Lessor's Approvals Period (as the same may be extended in accordance with*

*this Section 5(a), then Lessee may, at any time while Lessor is in default in satisfying such requirements terminate this Lease”.*

7. El Contrato de Arrendamiento de 2004 fue aprobado por el Comité de Bienes Raíces de Wal-Mart USA.

8. El contrato firmado tenía un término de ocupación de 30 años, la renta anual establecida fue inicialmente de \$153,400.00, aumentando en intervalos de varios años hasta alcanzar la cifra de \$200,152.00 anuales en 30 años. Además de la posibilidad de extensión por varios años más.

9. Se contemplaba la construcción de 30 mil pies cuadrados, teniendo la tienda Amigo un 33 por ciento de participación de los elementos comunales.

10. El proyecto consistía de varios locales en línea, un colmado establecimientos de comidas, entre otros, siendo el principal espacio el del colmado, en este caso el supermercado Amigo.

11. A su vez en el contrato se pactó que Walmart diseñaría y construiría la tienda Amigo.

12. La construcción de la tienda Amigo sería 100 por ciento costada y realizada por Walmart, así como esta debía aportar el 33 por ciento de los gastos de la construcción de las áreas comunes.

13. La entidad contratada por WM con relación a los trámites de permisos para el proyecto en aquel momento era la firma CPH, a través del Arquitecto Edelberto Carrerá Edelman (en adelante Carrerá).

14. Entre las funciones de CPH se encontraba entender las condiciones de terreno, uso evaluaciones de inundabilidad, proveer informes al respecto de qué parámetros se pueden utilizar para construir en el proyecto, hacer planos, entre otros.

15. Carrerá Edelman fue contratado y diseñó el proyecto tanto para Walmart como para Columbia.

16. A partir del 2002 Carrerá asistió al ingeniero Camilo Almeyda Eurite en el proceso de consulta y sometimiento para aprobación del proyecto ante la Junta de Planificación.

17. Por su parte Walmart lo contrató en mayo de 2004 para trabajar la fase de diseño de anteproyecto y desarrollo preliminar en el diseño de los planos.

18. La consulta de ubicación se trabajó para todo el proyecto, todo lo que se iba a construir, es decir Walmart y Columbia.

19. El diseño del proyecto conllevaba articular los elementos de los pies cuadrados, darle forma y crear un diseño funcional para un centro comercial.

20. Carrerá obtuvo la aprobación del primer anteproyecto.

21. Por su parte, el Ingeniero Camilo Almeida participó en la radicación y trámite de la consulta de ubicación del proyecto ante el Municipio de Bayamón (en adelante el Municipio) y cuando fue elevado a la Junta de Planificación (en adelante la JP).

22. A esos efectos fue contratado por Columbia.

23. Para ese momento al Municipio de Bayamón se le había adjudicado las 5 jerarquías de permisología, por lo cual era necesario que la documentación se presentara ante dicho ente gubernamental inicialmente.

24. Posteriormente, como el convenio de transferencia no le permitía al Municipio atender casos con una cabida mayor de 25 mil pies cuadrados, se elevó a la JP para que estudiara el caso.

25. Como parte del trámite se radicó el plano, memorial explicativo, se llenó el formulario de consulta de ubicación, memorial de los colindantes, entre otros.

26. La JP solicitó comentarios a las agencias gubernamentales, no le era permitido a los peticionarios tramitar el primer comentario de las agencias, por lo cual era la Junta la que determinaba a quién los solicitaba.

27. Es por ello que la JP fue la que remitió a las agencias gubernamentales solicitudes de comentarios relacionados al proyecto.

28. Para la consulta de ubicación la JP solicita comentarios de cualquier agencia, incluso algunas que en etapas posteriores de permisología no tendrían injerencia en el proceso, como podría ser el caso de la compañía de Comercio y Exportación.

29. Los comentarios o posiciones de las agencias en cuestión no necesariamente conllevan una oposición al proyecto, pues algunas cobrarían vigencia o significado en etapas posteriores a la consulta de ubicación. Un ejemplo de ello podría ser permiso de construcción.

30. La JP indagaba por ejemplo si el proyecto tenía accesibilidad a agua o conexión de energía eléctrica pues se estaba cambiando el uso a uno industrial.

31. Las siguientes agencias gubernamentales emitieron comentarios y recomendaciones dirigidas a la Junta de Planificación como parte del trámite de consulta de ubicación, a saber (Exhibit 12):



a. El Departamento de Obras Públicas del Municipio de Bayamón, en fecha 6 de mayo 2004, endosó el proyecto, pero obligando al dueño y/o desarrollador a *“someter los planos finales ante ese departamento para su evaluación técnica con antelación a la construcción del mismo”*<sup>6</sup>. En el juicio plenario no se produjo evidencia alguna sobre el cumplimiento por parte de Columbia de este requerimiento.

b. El Instituto de Cultura Puertorriqueña, en fecha 15 de junio de 2004, clarificando que dicho escrito no constituye un endoso (*“ESTO NO ES UN ENDOSO”*), obligó al proponente a radicar en el Programa de Arqueología de dicho Instituto *“una solicitud de evaluación arqueológica para efectos de endoso por parte de esta institución”*<sup>7</sup>. En el juicio plenario no se produjo evidencia alguna sobre el cumplimiento por parte de Columbia de este requerimiento.

e. El Departamento de Recursos Naturales y Ambientales, en fecha 28 de junio de 2004, no endosó el proyecto hasta tanto no se cumpliesen con las recomendaciones reflejadas en dicho documento (por ejemplo, obtener de la Junta de Calidad Ambiental el Permiso para el Control de Erosión y Sedimentación, y entregar el plano de mensura del proyecto). El Departamento afirmaba no tener objeción al proyecto propuesto *“[u]na vez cumpla con las recomendaciones antes indicadas”*<sup>8</sup>. En el juicio plenario no se produjo evidencia alguna sobre el cumplimiento por parte de Columbia de este requerimiento.

d. La Autoridad de Energía Eléctrica, el 24 de agosto de 2004, no objetó la aprobación del proyecto presentado ante dicho organismo, aunque advirtió que, en el supuesto de que el proyecto afectase un sistema de riego, sería necesario la obtención del endoso de la División de Servicios de Riego, Represas y Embalses de la AEE<sup>9</sup>. De la documentación provista por ambas partes en el presente procedimiento judicial no surge la necesidad de la aprobación de este último endoso.

e. La Junta de Calidad Ambiental, en escrito de fecha 24 de septiembre de 2004, realizó una serie de recomendaciones, entre las que se encontraban la necesidad de obtener de dicha Junta (antes del comienzo de la construcción o de cualquier movimiento de tierras) el Permiso de Fuente de Emisión, el Permiso para realizar una Actividad Generante de Desperdicios Sólidos y el Permiso para el Control de la Erosión y Prevención de la Sedimentación<sup>10</sup>. En el juicio plenario no se produjo evidencia alguna sobre el cumplimiento por parte de Columbia de estas recomendaciones.

f. La Autoridad de Desperdicios Sólidos, en fecha 27 de septiembre de 2004, realizó una serie de comentarios y recomendaciones sobre el proyecto, las cuales tenían una *“vigencia de dos años” a partir de la fecha de la comunicación. Si en este término no se ha iniciado la construcción del desarrollo, el proponente deberá solicitar nuevamente el endoso de esta Autoridad*<sup>11</sup>. (Subrayado en el original.) En el juicio plenario no se produjo evidencia alguna por parte de Columbia sobre una nueva solicitud de endoso a dicha Autoridad una vez finalizado el plazo de vigencia del escrito anterior (27 de septiembre de 2006).

g. La Compañía de Fomento Industrial, en fecha 20 de octubre de 2004, afirmó no tener objeciones al proyecto<sup>12</sup>.

h. La Autoridad de Acueductos y Alcantarillados (“AAA”), en escrito de 20 de enero de 2005, además de realizar una serie de requerimientos específicos a ser completados por el dueño del proyecto o desarrollador, afirmó lo siguiente: *“Estas recomendaciones estarán vigentes por el término de un año a partir de la fecha de esta comunicación, al cabo del cual de no haberse sometido planos de construcción de las obras de acueducto, los proponentes deberán someter nuevamente el proyecto a la consideración de esta Autoridad”*<sup>13</sup>. (Subrayado nuestro.) En el juicio plenario no se produjo evidencia alguna por parte de Columbia sobre un nuevo sometimiento a la AAA del proyecto a la fecha en que finalizó el plazo de vigencia del escrito anterior (20 de enero de 2006).

i. La Autoridad de Carreteras y Transportación, en fecha 17 de enero de 2006, emitió un escrito en el que afirmó no tener objeción alguna al proyecto, pero enumeró una serie de comentarios, recomendaciones y requisitos a ser cumplidos por el solicitante de la autorización (Columbia). No obstante, dicha comunicación tenía una *“vigencia de un año”, no constituyendo “una autorización para comenzar obra de construcción alguna”*<sup>14</sup>. (Subrayado nuestro.) En el juicio plenario no se produjo evidencia alguna por parte de Columbia sobre un nuevo sometimiento a la Autoridad de Carreteras y Transportación del proyecto a la fecha en que finalizó el plazo de vigencia del escrito anterior (17 de enero de 2007).

j. La Compañía de Comercio y Exportación de Puerto Rico, el 5 de julio de 2006, indicó en su comunicación no tener reparo a la autorización del Proyecto Comercial.<sup>15</sup>

32. El 17 de febrero de 2006, Wal-Mart remitió una carta a Columbia mediante la cual le notificó la

extensión del periodo de aprobación "Lessor Approval Period" por un término de trescientos sesenta y cinco (365) días adicionales.

33. Concretamente en la mencionada carta le manifestaba lo siguiente:

*You are hereby notified that in accordance with the terms and provisions of this Lease we hereby exercise our right to extend the Lessor Approvals Period for 365 additional days.*

*All of the remaining provisions of the Lease shall remain in full force and effect, and this Notice of Extension shall not constitute a novation of the Lease except to the effects of this Notice of Extension.*

34. En o cerca del 11 octubre de 2006, es decir, luego de dos años y unos meses de haberse firmado el Lease Agreement, las partes se reunieron a manera de pre-subasta, para recibir solicitudes de propuestas para la construcción del proyecto.

35. La reunión fue conjunta pues, hasta esa fecha, Walmart estaría obligado al pago del 33 por ciento de los gastos de construcción de áreas comunales.

36. Walmart participó, por medio de Javier Rojo, de forma activa en las reuniones pre-subasta.

37. Entre el 13 de octubre y diciembre de 2006, las partes se intercambiaron correos electrónicos discutiendo aspectos relacionados al diseño como el techo, el piso, baños, rampas, puertas, ubicación de paredes etc.

38. El 8 de noviembre de 2006 Columbia le hizo llegar por medio de correo electrónico las propuestas de contratistas para la construcción recibidas a Walmart.

39. A finales de enero de 2007, Javier Rojo hizo gestiones de seguimiento mediante correo electrónico a funcionarios de la Compañía de Fomento y Exportación en cuanto la consulta de ubicación ante la JP.

40. El 1 de febrero de 2007 se le adelantó una copia de la Resolución que sería emitida por la JP.

41. El 7 de febrero de 2007, la Junta de Planificación autorizó la Consulta Número 2004-15-0292-JPU, para un desarrollo comercial en la Calle Corujo de la Urbanización Industrial Corujo, Barrio Hato Tejas, Bayamón.

42. La Resolución a esos efectos fue remitida por Carrerá a Walmart. (Exhibit 10).

43. El 14 de febrero de 2007, la Oficina de Permisos del Municipio de Bayamón notificó la “Aprobación Condicionada” para Permiso de Construcción del Centro Comercial Santa Elena. En la citada notificación, se reflejaba que el Permiso de Construcción se expediría en la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Bayamón tan pronto se cumplieren con las siguientes condiciones: formalización de la póliza del Seguro de Obrero en la Oficina Regional del Fondo de Seguro del Estado, someter una declaración (Forma OPM-006) completada, firmada y sellada por el Ingeniero o Arquitecto que ha de inspeccionar la obra junto con el dueño de la misma, evidencia de pago de los Arbitrios Municipales correspondientes a la citada construcción y la instalación de un rótulo o cartel en el lugar de ejecución de la obra.

44. El 28 de febrero de 2007, la Oficina de Permisos del Municipio de Bayamón notificó a Columbia un Acuerdo en cuyo *Anejo A* enumeró la documentación necesaria para la expedición del Permiso de Construcción en favor de Columbia, así como las condiciones que Columbia estaba obligada a cumplir, y los permisos y endosos que debía obtener para la realización del proyecto.

En concreto, se requería a Columbia, entre otras gestiones, lo siguiente:

- obtención de la Junta de Calidad Ambiental de una serie de permisos con carácter “[p]revio al comienzo de la construcción” (Permiso para Fuente de Emisión; Permiso para Control de Erosión y Sedimentación del Terreno; y Permiso para la Disposición de Desperdicios Sólidos No Peligrosos);
- presentación de los planos finales de construcción “previo a la Notificación de Aprobación para la expedición del Permiso de Construcción”;
- presentación de los endosos de las agencias concernidas en el proyecto y cualquier otro endoso necesario para la aprobación de la obra;
- presentación de los planos finales de construcción acompañados de toda la documentación requerida “previo a la Notificación de Aprobación para la expedición del Permiso de Construcción”;
- obtención del endoso del Centro de Investigaciones del Instituto de Cultura Puertorriqueña en el caso de proyectos privados o estatales; y
- presentación del proyecto de lotificación, previo a los planos finales de construcción.

45. En el trámite típico de permisología de un proyecto como Santa Elena, después de consulta de ubicación el proyecto pasa a la etapa de desarrollo preliminar, que no autoriza la construcción como tal.

46. Luego hay que obtener permisos de construcción, en esa etapa es necesario que se tomen en consideración las recomendaciones de las agencias gubernamentales. Posteriormente entra en la etapa de uso.

47. De tomarse en consideración las recomendaciones o haber cambios sustanciales el permiso de construcción podría ser denegado o impugnado posteriormente.

48. La consulta de ubicación en el proyecto Santa Elena no fue impugnada o revocada.

49. La consulta de ubicación era uno de los permisos requeridos para el desarrollo de un proyecto, la consulta es una cosa y los endosos requeridos es otra, para eventualmente tener permiso de construcción, poder diseñar uno y después construir.

50. El 12 de marzo de 2007 Columbia le remitió a Walmart un resumen de los resultados del "Best and Final Offer" de los contratistas que presentaron las mismas y solicitando reunión para determinar la selección.

51. El 21 de marzo de 2007 González le comunicó a Walmart que estaban procediendo a todo vapor "full steam" con los esfuerzos de construcción para aprovechar las condiciones de clima seco.

52. El 22 de marzo de 2007, Javier Rojo remitió correo electrónico a Gil Soler y Víctor Pérez en el cual informaba que había comunicado a Renzo Cortijo, que el proyecto Santa Elena estaba por encima de presupuesto y le instaba a buscar maneras de ahorrar dinero adicional. Todos estos empleados de Walmart.

53. También, en o cerca de marzo de 2007, Carrera trabajó en el rediseño de la tienda Amigo para Walmart.

54. El rediseño consistía en reducir su área, re-hacer el plano de adentro con el propósito de abaratar costos.

55. El diseño original contemplaba 30 mil pies cuadrados y se redujo 17 por ciento.

56. El 2 de abril 2007 Walmart le solicitó que detuviera los trabajos de reducción en tamaño de parte de Gil Soler, quien recibió las instrucciones y paró de trabajar.

57. El 12 de abril de 2007 el vicepresidente ejecutivo de Columbia, señor Roberto González, recibió comunicación electrónica de Néstor L. Santiago (Real Estate Manager de Walmart) en el que se informaba la preocupación de Walmart por el incremento del 29% en los costos del Proyecto Amigo en Plaza Santa Elena en comparación con los costos aprobados en 2004 por

el Comité de Bienes Raíces de Walmart en Estados Unidos. En dicha comunicación, Walmart manifestaba que la rentabilidad del proyecto estaba en aquellos momentos “la rentabilidad del proyecto está ahora afectada, por debajo del límite de aprobación.”<sup>16</sup>

58. Les indicaba además que deseaban “explorar alternativas posibles para lograr la viabilización del proyecto, incluyendo un análisis *“built to suit”* en conjunto con una reducción de pietaje del edificio y demás”.

59. Cerca de una hora más tarde Santiago hizo un *“recall”* del correo electrónico enviado a lo cual González respondió:

“Please let me know what recall the message means exactly!?!?”

Your prior e-mail is disturbing in light of the fact that we are about to sign a construction contract this afternoon with a contractor whose --- work numbers are greater than Santiago’s, precisely in order to accommodate Walmart/Amigo. It is important you contact Burt Charneco before 2:00 PM today.

60. El 26 de abril de 2007, el vicepresidente ejecutivo de Columbia, señor Roberto González, remitió carta al señor Javier Rojo (de Walmart) confirmando haber mantenido conversaciones en las que Walmart le informó sobre el incremento del 29% en los costos de construcción y que, de no reducirse la renta acordada, el Comité de Bienes Raíces de Walmart no aprobaría la construcción de la tienda. En la citada comunicación, el señor Roberto González informó a Walmart que la Junta de Directores de Columbia no iban a hacer concesiones a Walmart, que todas las condiciones suspensivas bajo el contrato (*“all the conditions precedent under the Lease”*) se habían cumplido por Columbia y por Walmart, y que Columbia tenía un contrato válido y exigible de acuerdo a sus propios términos y condiciones (*“in accordance with its own terms and conditions”*)<sup>17</sup>.

61. El 22 de junio de 2007 Walmart envió un borrador de Amended Lease Agreement para revisión de Columbia. Este fue redactado por los abogados de Walmart y con la intervención de Santiago.

62. La enmienda contenía dos cambios significativos el *site work*, en lugar de hacerlo Walmart lo iba a hacer Columbia, y las rentas se ajustaron. Se introdujeron cambios en las áreas de trabajo para reducir costos.

63. Las cláusulas relacionadas a la permisología no se alteraban con la enmienda.

64. Para propósitos de Walmart, porque se había firmado un *Extended Lease Agreement*, lo que se estaba intentando era revivir el proyecto con rapidez y por ello, se sugirió hacer una enmienda y no un contrato nuevo.

65. El 19 de julio de 2007 Carrerá envió un correo electrónico a Víctor Pérez de Walmart en el que decía incluir "Notificación primera fase de movimiento de tierra y notificación de acuerdo para el proyecto en referencia". El Exhibit 22 admitido por el Tribunal no contiene copia de esos anejos.

66. En esa misma fecha unas horas más tarde Víctor Pérez escribió correo electrónico a Carrerá donde expresa:

"Según reunión en la mañana de hoy los documentos pendientes por endoso final o permiso son los siguientes:

- 1) Endoso final de semáforos por parte ACT
- 2) Coordinación de endoso de DTOP Municipio de Bayamón
- 3) Según acordado se someterá los planos y especificaciones para el permiso de construcción de Amigo Corujo la primera semana de agosto.
- 4) Copia del pago de los impact fees con las agencias correspondientes.

Favor de presentarnos planos aprobados de las siguientes agencias: AEE, AAA, PRTC, ACT, CES, PLAN O PERMISO CONSOLIDADO.

67. El 26 de julio de 2007 Columbia y Wal-Mart suscribieron una enmienda al *Ground Lease* de 2004, titulada *Amended Lease Agreement*.

68. La Cláusula 14 del *Amended Lease Agreement* establece lo siguiente:

*"Except as expressly provided herein, this Amendment to the Lease Agreement in no way is intended to and shall not, constitute an extinctive novation of the obligations and undertakings of the Lessor or the Lessee under the Lease Agreement. In addition, except as expressly and specifically amended hereby, the parties hereto acknowledge and confirm that all of the covenants, terms and conditions of the Lease Agreement shall remain in full force and effect and are hereby ratified and confirmed and that the execution of this Amendment by the parties hereto shall not, however, be construed as a waiver by Lessor and/or Lessee of their respective rights granted by the Lease Agreement"*.

69. La Cláusula 15 del *Amended Lease Agreement* establece que las obligaciones de Wal-Mart bajo dicho contrato tenían que ser aprobadas por el Comité de Bienes Raíces de Wal-Mart en Estados Unidos:

*"Wal-Mart's obligations under this Amendment will be conditioned upon obtaining the approval by the Wal-Mart Real Estate Committee. Within 30 calendars days of the mutual execution of the agreement to be signed on or before July 26, 2007. Lessee will notify you in*

*writing within 10 days thereof if Wal-Mart Real Estate Committee has approved or rejected the Amendment”.*

70. El Sr. Néstor Santiago Pagán (en adelante Santiago) en o cerca del año 2006 y el 2007, trabajaba en Walmart como gerente de bienes raíces. Entre sus responsabilidades se encontraba buscar información de propiedades; demográficos preparar modelos económicos; preparar paquetes para presentar al comité de bienes raíces de Estados Unidos para decisión final de proyectos; disponer de propiedades en exceso; manejar cierres de tienda; disputas con vecinos y otras. Como parte de sus funciones Santiago respondía a Javier Rojo.

71. El “Ground lease” ya estaba firmado cuando éste comenzó a trabajar con el proyecto, como parte de las funciones que le fueron asignadas en el 2006.

72. Como parte de los trámites para firmar un contrato típicamente Walmart identificaba necesidades de cubrir nuevas tiendas.

73. Una vez se identificaba esas áreas se buscaban propiedades que puedan ser favorable para establecer una tienda. A veces se recibía llamadas u ofrecimientos directos, se hacía un listado de propiedades y se hacía acercamientos a esos dueños para entender necesidades.

74. Una vez comienzan esas negociaciones se traen consultores externos para entender los demográficos del área y de si en esa área se puede desarrollar un proyecto y se hace con ingenieros una opinión de costos, se llevan a cabo reuniones con área financiera y de operaciones en Walmart.

75. También, se analizan modelos económicos, si el modelo muestra buenos frutos, se entiende que hay un proyecto con potencial y se pasa con la parte de negociar con el dueño un acuerdo de compraventa o arrendamiento de la propiedad que puede incluir un desarrollo por parte del dueño o alguno otro.

76. Para el año 2006 el modelo económico consistía en un archivo en Excel con unas programaciones que se construyó en Estados Unidos, en el ala financiero de Walmart el cual tenía que ser utilizado para el análisis de proyectos.

77. En el modelo se recogía información de ventas y gastos de un proyecto, costos de construcción, flujo de efectivo por 30 años el valor presente, los retornos que te daban indicios, entre otros factores para determinar si era o no buena inversión.

78. Una vez empieza la negociación del contrato ya Walmart de ordinario ha hecho un análisis los preliminares de costos de forma preliminar.



79. Con lo preliminar se evalúa si el proyecto muestra un retorno adecuado y si hay un potencial para desarrollar.

80. Entre las opciones en cuanto a la construcción de proyecto en Walmart esta construir directamente, desarrollo de edificios y también un modelo híbrido.

81. El *Ground Lease* en este caso tenía una parte híbrida, es decir, de la construcción en el "site" en el contrato original Walmart estaba encargado y Columbia del resto.

82. Típicamente si el comité de evaluación de proyecto determinaba que los costos no eran adecuados no se aprobaba.

83. Todas las decisiones de bienes raíces en Walmart son hechas por el comité de bienes raíces de Estados Unidos.

84. Walmart firma unos acuerdos y todo está sujeto a la aprobación del comité de Estados Unidos quienes tienen la palabra final de si el proyecto "va o no va".

85. Javier Rojo era quien hacia la presentación al comité ya sea mediante una reunión por videoconferencia, o se viajaba a Estados Unidos y se presentaba en vivo. Entonces, se tomaba una decisión de los que están a favor o no y se hacía una Minuta.

86. En cuanto al *Ground Lease* en este caso, se acercaba a la fecha de vencimiento de los permisos, y ya había pasado un tiempo desde la contratación original, se iba actualizando el modelo económico de lo que estaba pasando en ese momento comparado con el que se hizo.

87. Como parte de sus funciones en Walmart, Santiago tuvo acceso al *Ground Lease*, estudió el mismo junto con los costos, etc., para llevarlo al Comité.

88. Cuando Santiago se incorpora a trabajar en Walmart el *Ground Lease* había sido extendido hasta el 16 de febrero de 2007.

89. Como parte del trámite interno en Walmart para la aprobación de la enmienda al *Ground Lease*, en o cerca de abril de 2007, se actualizó la información de costos del proyecto basado en una información provista por Columbia de cotizaciones de los contratistas del proyecto.

90. El análisis reflejaba un aumento en costos de 28% comparado con el año 2004.

91. De la información provista se reflejaba un costo elevado y por debajo del nivel de aceptación del comité de bienes raíces de Estados Unidos.

92. Como parte de los requisitos que impone Walmart a cualquier obligación contractual para la construcción de locales, es que sea aprobada por el comité de Estados Unidos.

93. El comité de Estados Unidos es quien tiene la última palabra con una votación en vivo a favor o en contra del proyecto.

94. La intención de Walmart al trabajar en la enmienda al Ground Lease era “darle vida” a un proyecto que para propósitos internos no cumplía con los requisitos para ser aprobado por el comité de bienes raíces.

95. Santiago y Javier Rojo hicieron la presentación al comité y trabajaron en las enmiendas al contrato en un intento de obtener la aprobación.

96. Como parte de este intento los empleados mencionados identificaron propuestas para abaratar costos para intentar lograr la aprobación.

97. El modelo económico para poder ser aprobado por el comité de bienes raíces tiene que tener un mínimo de retorno en escala de rendimiento de 9. El proyecto estaba en la escala 10, lo cual se considera un rango bajo.

98. Luego de evaluar los modelos económicos presentados por Santiago y Rojo, el comité de bienes raíces de Walmart en los Estados Unidos no aprobó mediante votación el proyecto Santa Elena.

99. Santiago acudió a finales de julio de 2007 a las oficinas de Columbia en San Patricio y se reunió con Humberto Charneco, quien le informó que habían firmado un contrato con Villavicencio. Esto sorprendió a Santiago.

100. El 2 de noviembre de 2007, Wal-Mart notificó a Columbia que dejaba sin efecto el “Ground Lease”, debido a, entre otras cosas, el aumento en costos y la dilación en la obtención de los permisos.

El foro apelado concluyó que Columbia incumplió una obligación esencial del contrato y que Wal-Mart actuó conforme a derecho cuando lo resolvió. El TPI determinó que la exigibilidad del contrato de arrendamiento dependía del cumplimiento de las dos condiciones siguientes:

1. la aprobación por el Comité de Bienes Raíces de Wal-Mart a nivel central.
2. la obtención de todas las aprobaciones, permisos y endosos finales e inapelables dentro del término extendido.

El TPI concluyó que el Comité de Bienes Raíces de Wal-Mart en Estados Unidos aprobó el *Ground Lease* del 16 de junio de 2004, pero no autorizó la enmienda del 26 de julio de 2007. El TPI determinó que todos los testimonios demostraron con claridad que la apelante era consciente de la necesidad de tener la aprobación del Comité de Bienes Raíces de Wal-Mart en Estados Unidos. A juicio del TPI, la falta de aprobación del Comité de Bienes Raíces de Wal-Mart en Estados Unidos era razón suficiente para disponer de la controversia.

No obstante, el TPI evaluó si la apelante cumplió la obligación asumida en la Cláusula 5(a). El TPI razonó que Wal-Mart tenía motivo suficiente para rescindir el contrato, debido a que Columbia no cumplió con esa cláusula suspensiva. El foro apelado resolvió que Columbia incumplió gravemente con la obligación esencial de gestionar y obtener los endosos y permisos acordados en los términos establecidos y que su incumplimiento dilató durante meses la ejecución del contrato. Resaltó que Wal-Mart asintió a ampliar por un año el plazo de vigencia, para que la apelante obtuviera los permisos y endosos necesarios.

El foro apelado no dio crédito a las alegaciones de la apelante de que obtuvo todos los permisos requeridos. La prueba documental y las admisiones de los testigos de la propia apelante convencieron al TPI de que el permiso de construcción final nunca se otorgó. El tribunal dio poca credibilidad a los testimonios de Carrera y Almeyda, que describió como vagos y contradictorios. El foro primario citó a Carrera porque admitió que el exhibit que se le presentó no era un permiso de construcción. Además, reconoció que los permisos otorgados estaban sujetos al cumplimiento de condiciones, a realizar determinadas gestiones y a la presentación de documentación adicional.

Al TPI le quedó claro que Wal-Mart tampoco aceptó implícitamente la extensión del contrato. El foro primario señaló que el 30 de noviembre de 2012, el Tribunal de Apelaciones reconoció que Wal-Mart expresó sus reservas para continuar el *Ground Lease* bajo las condiciones originales. Resaltó las graves discrepancias existentes entre las partes, sobre la viabilidad del proyecto y los elementos esenciales. Según el TPI, estas discrepancias se evidencian en el intercambio de comunicaciones tan temprano como el 12 de abril de 2007 y el 26 de abril de 2007. Así concluyó que esas discrepancias provocaron que el Comité de Bienes Raíces de Wal-Mart de Estados Unidos rechazara finalmente el proyecto.

El 24 de mayo de 2023, el TPI dictó Sentencia Enmendada *nunc pro tunc*, en la que ratificó la decisión de desestimar la demanda por insuficiencia de la prueba.

Inconforme, Columbia presentó este recurso en el que alega los errores siguientes:

ERRÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE LA EXIGIBILIDAD Y EFECTIVIDAD DEL GROUND LEASE ESTABA SUJETA A QUE COLUMBIA PRODUCIERA EL PERMISO DE CONSTRUCCIÓN PARA EL SUPERMERCADO AMIGO Y QUE NO HABIÉNDOSE PRODUCIDO EL MISMO WAL-MART ACTUÓ CONFORME A DERECHO AL RESOLVER EL GROUND LEASE.

ERRÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE AL 17 DE FEBRERO DE 2007 COLUMBIA NO HABÍA OBTENIDO LOS PERMISOS REQUERIDOS PARA INICIAR LA CONSTRUCCIÓN DEL PROYECTO.

ERRÓ EL TPI AL CONCLUIR QUE LOS ACTOS DE WALMART POSTERIORES A FEBRERO DE 2007 NO CONSTITUYERON UNA ACEPTACIÓN IMPLÍCITA DE LA VIGENCIA DEL GROUND LEASE.

ERRÓ EL TPI AL DESESTIMAR LA DEMANDA A TENOR CON LO DISPUESTO EN LA REGLA 39.2 DE PROCEDIMIENTO CIVIL.

ERRÓ EL TPI AL DICTAR SENTENCIA CUANDO SE HABÍA RADICADO UNA SOLICITUD DE DESCALIFICACIÓN O INHIBICIÓN DE LA

HONORABLE JUEZA ASENCIO Y TODAVÍA NO SE HA RESUELTO LA MISMA DE MANERA FINAL Y FIRME.

## II

### A.

El Art. 1042, 31 LPRA sec. 2992 del Código Civil de 1930, aplicable a los hechos de este caso, incluye a los contratos como una de las fuentes de las obligaciones.<sup>3</sup> Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre los contratantes que deben cumplirla conforme a lo pactado. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRA ante sec. 2994. Las relaciones contractuales en nuestra jurisdicción se rigen por los principios de la autonomía de la voluntad y de *pacta sunt servanda*. El Art. 1207, 31 LPRA sec. 3372, concede libertad a las partes para establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente y siempre que no sean contrarias a la ley, la moral y el orden público. La obligatoriedad de los contratos no está limitada a los términos expresamente pactados en el propio contrato. Las partes también están obligadas a todas consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y la ley. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375. *Oriental Bank v. Perapi et al*, 192 DPR 7, 15 (2014).

La interpretación de los contratos se rige por el Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA ante sec. 3471. Según lo dispuesto en ese artículo, cuando los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. No obstante, cuando las palabras parecen contrarias a la intención evidente de los contratantes, lo que prevalece es la intención.

---

<sup>3</sup> Los actos y contratos celebrados bajo el régimen de la legislación anterior y que son válidos con arreglo a ella, surten todos sus efectos según la misma, con las limitaciones establecidas en este Código. Art. 1812.

**B.**

Los contratantes frecuentemente condicionan el cumplimiento de las obligaciones a la realización futura de un hecho o a la llegada de determinado día. La eficacia de las obligaciones condicionales depende de un acontecimiento incierto. No obstante, dentro de las obligaciones condicionales, se encuentran las obligaciones suspensivas, a cuyo cumplimiento se subordinan los efectos de un acto jurídico por voluntad de los contratantes. *López v. González*, 163 DPR 275, 282 (2004) El Art. 1067 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3042, define las obligaciones condicionales como aquellas en las que la adquisición de derechos y la resolución o la pérdida de los adquiridos dependerá del acontecimiento que constituya la condición. La obligación surge cuando la condición se cumple. No obstante, el vínculo de derecho no aparece si la condición no se realiza. Los efectos del cumplimiento de la condición dependerán del tipo de obligación. Cuando la obligación es de dar los efectos de la obligación se retrotraen al día de su constitución. Si la obligación es de hacer o no hacer, la retroactividad será consecuencia de un dictamen judicial *López v. González*, supra, pág. 283.

**C.**

El inciso c de la Regla 39.2 permite a los tribunales desestimar la demanda por insuficiencia de la prueba. Su texto es el siguiente:

(c) Después que la parte demandante haya terminado la presentación de su prueba, la parte demandada, sin renunciar al derecho de ofrecer prueba en caso de que la moción sea declarada “sin lugar”, podrá solicitar la desestimación fundándose en que bajo los hechos hasta ese momento probados y la ley, la parte demandante no tiene derecho a la concesión de remedio alguno. El tribunal podrá entonces determinar los hechos y dictar sentencia contra la parte demandante, o podrá negarse a dictar sentencia hasta que toda la prueba haya sido presentada. A menos que el tribunal lo disponga de otro modo en su orden de desestimación, una desestimación bajo esta Regla 39.2

y cualquier otra desestimación, excepto la que se haya dictado por falta de jurisdicción o por haber omitido acumular una parte indispensable, tienen el efecto de una adjudicación en los méritos.

La moción de desestimación al amparo de la Regla 39.2(c), *supra*, autoriza al tribunal a aquilatar y adjudicar la credibilidad de la prueba del demandante, luego de su presentación. El tribunal tiene que determinar si la prueba de la demandante es suficiente por sí misma para satisfacer los requisitos de su particular causa de acción. No obstante, esa facultad tiene que ejercitarse, luego de un escrutinio sereno y cuidadoso de la prueba. La existencia de dudas, obligan al tribunal a requerir que el demandado presente su caso. La desestimación al amparo de la Regla 39.2(c), *supra*, es contra la prueba, porque está sujeta a la apreciación de la evidencia que hizo el tribunal. *Rivera Figueroa v. The Fuller*, 180 DPR 894, 916 (2011).

Los tribunales apelativos no intervendremos con la apreciación de la prueba de los tribunales de instancia, en ausencia de pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto. Sin embargo, eso no significa que los foros primarios sean inmunes a la función revisora. Los tribunales tienen que atender de forma cuidadosa las mociones al amparo de la Regla 39.2(c), debido a lo grave que es la desestimación de una causa de acción. La desestimación conlleva el final de la reclamación de un demandante y de su día en corte. La decisión descansa en la sana discreción del tribunal. *Rivera Figueroa v. The Fuller*, *supra*, pág. 916.

#### **D.**

La inhibición y recusación de jueces está regulada por los Cánones de Ética Judicial, 4 LPRA Ap. IV y la Regla 63 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V.

La Regla 63.1 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que un juez o una jueza *motu proprio* o a recusación de parte, estará obligado a inhibirse de actuar en un pleito o procedimiento en cualquiera de los casos siguientes:

- (a) por tener prejuicio o parcialidad hacia cualquiera de las personas o los abogados o abogadas que intervengan en el pleito, o por haber prejuzgado el caso;
- (b) por tener interés personal o económico en el resultado del caso;
- (c) por existir un parentesco de consanguinidad o afinidad dentro del cuarto grado con el o la fiscal, procurador o procuradora de asuntos de familia, defensor o defensora judicial, procurador o procuradora de menores o cualquiera de las partes o sus representantes legales en un procedimiento civil;
- (d) por existir una relación de amistad de tal naturaleza entre el juez y cualquiera de las partes, sus abogados, testigos u otra persona involucrada en el pleito que pueda frustrar los fines de la justicia;
- (e) por haber sido abogado o abogada, o asesor o asesora de cualquiera de las partes o de sus abogados o abogadas en la materia en controversia, o fiscal en una investigación o procedimiento criminal en el que los hechos fueron los mismos presentes en el caso ante su consideración;
- (f) por haber presidido el juicio del mismo caso en un tribunal inferior o por haber actuado como magistrado o magistrada a los fines de expedir una orden de arresto o citación para determinar causa probable en la vista preliminar de un procedimiento criminal;
- (g) por intervenir en el procedimiento una persona natural o jurídica que le haya facilitado o gestionado algún préstamo en el que no se hayan dispensado las garantías o condiciones usuales;
- (h) cuando en calidad de funcionario o funcionaria que desempeña un empleo público, haya participado como abogado o abogada, asesor o asesora, o testigo esencial del caso en controversia;
- (i) cuando uno de los abogados o de las abogadas de las partes sea abogado o abogada de los jueces o juezas que han de resolver la



controversia ante su consideración, o lo haya sido durante los últimos tres años, o

- (j) por cualquier otra causa que pueda razonablemente arrojar dudas sobre su imparcialidad para adjudicar o que tienda a minar la confianza pública en el sistema de justicia.

Por otro lado, la Regla 63.2 de Procedimiento Civil, *supra*, expone sobre el procedimiento para solicitar la recusación, y señala lo siguiente:

- (a) Toda solicitud de recusación será jurada y se presentará ante el juez recusado o jueza recusada dentro de veinte (20) días desde que la parte solicitante conozca de la causa de la recusación. La solicitud incluirá los hechos específicos en los cuales se fundamenta y la prueba documental y declaraciones juradas en apoyo a la solicitud. Cuando la parte promovente de la recusación no cumpla con las formalidades antes señaladas, el juez o la jueza podrá continuar con los procedimientos del caso.
- (b) Una vez presentada la solicitud de recusación, si el juez recusado o la jueza recusada concluye que procede su inhabilitación, hará constar mediante resolución escrita el inciso aplicable de la Regla 63.1 (a) a (i) en su defecto, la razón específica para su inhabilitación bajo el inciso (j) y la notificará a todas las partes. El caso se asignará a otro juez o jueza.
- (c) Si el juez o la jueza concluye que no procede su inhabilitación, se abstendrá de continuar actuando en su capacidad de juez o jueza en el caso y remitirá los autos de éste al juez administrador o a la jueza administradora para la designación de un juez o una jueza que resuelva la solicitud de recusación. La recusación se resolverá dentro del término de treinta (30) días de quedar sometida.
- (d) Una vez un juez o una jueza haya comenzado a intervenir en un caso, no podrán unirse al caso los abogados o las abogadas cuya intervención pueda producir su recusación.

### III

La apelante cuestiona en los primeros cuatro señalamientos de error la desestimación de la demanda por insuficiencia de la prueba. La controversia se circunscribe a determinar, si Columbia

presentó prueba suficiente para establecer los requisitos de una causa de acción por incumplimiento de contrato.

La contestación requiere evaluar si para el 16 de febrero de 2007 Columbia había cumplido las condiciones que asumió en la Cláusula 5(a) del *Ground Lease Contract*. El 16 de febrero de 2007 es la fecha en que venció el término de trescientos sesenta (360) días de extensión del contrato.

A esa fecha y, según lo expresamente pactado en la Cláusula 5(a), Columbia tenía que tener:

- i. Todas las aprobaciones finales e inapelables de ubicación del sitio (Consulta de Ubicación) de la Junta de Planificación y o del Municipio de Bayamón.
- ii. Todas las aprobaciones finales e inapelables medioambientales de la Junta de Calidad Ambiental que indiquen que el Arrendador está en cumplimiento con el Artículo 4(c) de la Ley Núm. 9 de 18 de junio de 1970, 12 LPRA secs. 1121 y siguientes comúnmente conocida como Ley de Política Pública Ambiental.
- iii. Todas las aprobaciones finales e inapelables de los endosos preliminares, permisos y aprobaciones del Departamento de Recursos Naturales, la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados, la Autoridad de Energía Eléctrica, la Autoridad de Carreteras y Transportación, el Departamento de Transportación y Obras Públicas, el Instituto de Cultura Puertorriqueña, el Departamento de Agricultura, la Autoridad de Desperdicios Sólidos, la Autoridad de Edificios Públicos, el Departamento de Educación, el Municipio de Bayamón y cualquier otro organismo gubernamental regulador y administrativo apropiado con jurisdicción sobre el Centro Comercial (las Aprobaciones Preliminares) que son requeridos para la construcción del Centro Comercial en el terreno del Centro Comercial y el uso de dicho terreno en cuestión como centro comercial incluyendo el Proyecto conforme con el Plano del Sitio.

Columbia también se comprometió a presentar todos los permisos y aprobaciones finales e inapelables de la Autoridad de Carreteras y Transportación y del Departamento de Transportación y Obras Públicas para la construcción del proyecto y a mantener y preservar todas las aprobaciones preliminares.<sup>4</sup>

---

<sup>4</sup> Véase, pág. 2567 del apéndice.

La apelante se obligó en los incisos (i) (ii) y (iii) a obtener todas la aprobaciones, endosos y permisos preliminares finales e inapelables que se detallan en el contrato.

No obstante, la propia apelante evidenció que algunas de las aprobaciones, endosos y permisos preliminares no eran finales e inapelables, porque estaban sujetas al cumplimiento de recomendaciones y condiciones que no se cumplieron. Otros tenían un término de caducidad que expiró, a pesar de que Columbia se obligó a mantener y preservar todas las aprobaciones preliminares.

El 14 de febrero de 2007, la Oficina de Permisos del Municipio de Bayamón aprobó el permiso de construcción de forma condicionada. El municipio advirtió que el permiso de construcción sería expedido una vez se evidenciara: la formalización de la póliza del FSE, el cumplimiento del dueño y del arquitecto de la obra con la Forma OPM-006, el pago de los arbitrios municipales y la instalación del rótulo en la obra.<sup>5</sup>

El 28 de febrero de 2007, la Oficina de Permisos del Municipio de Bayamón notificó a Columbia la documentación necesaria para expedir el Permiso de construcción. El municipio requirió a Columbia:

1. Que la Junta de Calidad Ambiental expida los permisos para fuente de emisión, control de erosión y sedimentación del terreno, para la disposición de desperdicios sólidos no peligrosos previo al comienzo de la construcción.
2. Los planos finales de construcción, previo a la notificación de la aprobación para la expedición del permiso de construcción.
3. Los endosos de las agencias concernidas en el proyecto y cualquier otro endoso necesario para la aprobación de la obra.
4. Los planos finales de construcción acompañados de toda la documentación requerida, previo a la notificación de aprobación para la expedición del permiso de construcción.

---

<sup>5</sup> Véase, pág. 931 del apéndice.

5. El endoso del Instituto de Cultura en el caso de proyectos privados y estatales previo a los planos finales de construcción.

6. El proyecto de lotificación previo a los planos finales de construcción.

Al 28 de febrero de 2007, ya había expirado el término extendido acordado por las partes y autorizado por el Comité de Bienes Raíces de Wal-Mart en Estados Unidos.

La prueba que presentó la apelante evidenció que el Instituto de Cultura emitió una autorización parcial de la construcción sujeta al cumplimiento de la Ley 112 de 20 de julio de 1988. Tal como concluyó el TPI, no existe evidencia del cumplimiento de esa condición.<sup>6</sup> La vigencia de la autorización era de un año, por lo que se entiende que ha caducado.<sup>7</sup> El 15 de junio de 2004, el Instituto de Cultura endosó el proyecto condicionado a la presentación de una solicitud de evaluación arqueológica.<sup>8</sup>

El 28 de junio de 2004, el Departamento de Recursos Naturales informó que no endosaría el proyecto hasta tanto no se cumplieran sus recomendaciones. El TPI concluyó que la apelante no evidenció el cumplimiento de esas directrices.<sup>9</sup> La parte apelante no controvertió esa conclusión. El 13 de octubre de 2005, Recursos Naturales autorizó la poda de árboles. El permiso de poda tenía la misma vigencia que el Permiso de Construcción. No obstante, el Permiso de Construcción no se otorgó durante el término extendido.

El 1 de marzo de 2005, la AEE emitió una evaluación con fecha de caducidad de un año. La evaluación contiene una serie de requisitos, cuyo cumplimiento no se evidencia en el expediente.<sup>10</sup>

---

<sup>6</sup> Véase, pág. 2584 del apéndice.

<sup>7</sup> Véase, pág. 929 del apéndice.

<sup>8</sup> Véase, pág. 1024 del apéndice.

<sup>9</sup> Véase, pág. 2584 del apéndice.

<sup>10</sup> Véase, págs. 933-934 del apéndice.

El 24 de septiembre de 2004, la Junta de Calidad señaló la necesidad de obtener una serie de permisos antes de hacer movimientos de tierras y o dar comienzo a la construcción. El TPI determinó que en el juicio no se evidenció el cumplimiento de esas condiciones. La apelante no contravirtió con evidencia esa conclusión.<sup>11</sup>

El 27 de septiembre de 2004, la Autoridad de Desperdicios Sólidos hizo sus comentarios y recomendaciones que estarían vigentes durante dos años. El proponente fue advertido de que tenía que construir dentro de ese término, porque de lo contrario debía solicitar un nuevo endoso. Columbia no presentó una nueva solicitud de endoso, luego de finalizado el plazo de dos años.<sup>12</sup>

El 20 de enero de 2005, la AAA informó a la apelante los requerimientos que tenía que cumplir antes de comenzar la construcción. Sus recomendaciones tenían una vigencia de un año. Los proponentes tenían que someter nuevamente el proyecto, si no presentaban a tiempo los planos de construcción de acueductos. El TPI concluyó que la apelante no evidenció que sometió el proyecto nuevamente, porque expiró el término de vigencia. La parte apelante no presentó evidencia que contravirtiera esa conclusión.<sup>13</sup>

El 17 de enero de 2006, la Autoridad de Carreteras y Transportación expresó que no tenía objeción, pero estableció unos requisitos que Columbia debía cumplir en un término de un año. La autoridad hizo claro que esa comunicación no constituía una autorización para comenzar obra de construcción alguna. El TPI señaló que en el juicio no se produjo evidencia de un nuevo sometimiento.

---

<sup>11</sup> Véase, pág. 2584 del apéndice.

<sup>12</sup> Véase, págs. 1030 a 1032 del apéndice.

<sup>13</sup> Véase, pág. 1041 del apéndice.

El documento que presentó la apelante no es permiso y aprobación final para la construcción de la Autoridad de Carreteras que Columbia se comprometió a presentar. Columbia tampoco presentó evidencia sobre el permiso y aprobación final del Departamento de Transportación y Obras Públicas para la construcción del proyecto, requerido en el contrato.

El 18 de agosto de 2006, la Junta de Planificación aprobó la consulta de ubicación con una vigencia de un año. La Junta advirtió que no implicaba la aprobación de etapas subsiguientes que deben someterse a la Administración. Además, se advierte que la consulta perderá su vigencia si no se presentan los permisos subsiguientes dentro de ese periodo de un año.<sup>14</sup>

El ingeniero Camilo Almeida Eurite hizo las admisiones siguientes. Las recomendaciones de las agencias normalmente agilizan el trámite, porque establecen las condiciones que dirigirán el proceso de las etapas siguientes.<sup>15</sup> Las partes acordaron que todos los endosos tenían que ser finales.<sup>16</sup> La consulta se aprobó tres años después de que las agencias otorgaron los permisos y establecieron las condiciones. Por esa razón, muchas de las condiciones para obtener el permiso de construcción pueden haber variado.<sup>17</sup> El permiso no será válido si no se cumplen las condiciones impuestas.<sup>18</sup> El permiso de construcción tiene que evidenciar que cumplió los endosos y recomendaciones.<sup>19</sup> Las recomendaciones son necesarias para el permiso de construcción.<sup>20</sup>

A nuestro juicio, la prueba que presentó Columbia es insuficiente para establecer una causa de acción por

---

<sup>14</sup> Véase, págs. 1015 a 1022 del apéndice.

<sup>15</sup> Véase, pág. 1716 del apéndice.

<sup>16</sup> Véase, pág. 1757 del apéndice.

<sup>17</sup> Véase, pág. 1749 del apéndice.

<sup>18</sup> Véase, pág. 1798 del apéndice.

<sup>19</sup> *Íd.*

<sup>20</sup> Véase, pág. 1820 del apéndice.

incumplimiento de contrato. Por el contrario, nos deja claro que la apelante no puede exigir el cumplimiento del contrato, porque fue Columbia quien incumplió con la obligación condicional establecida en la Cláusula 5(a) del contrato de arrendamiento.

No obstante, debemos analizar si las comunicaciones posteriores al vencimiento del término extensivo tuvieron algún efecto sobre el contrato original, si constituyeron una nueva extensión de dicho contrato o establecieron una nueva relación contractual.

El 12 de marzo de 2007, Columbia envió a Wal-Mart un resumen del *Best and Final Offer* y pidió una reunión para hacer la selección. El 21 de marzo de 2007, González informó a Wal-Mart que estaba a todo vapor con los esfuerzos de construcción. El 22 de marzo de 2007, Javier Rojo envió un correo electrónico a Gil Soler y a Víctor Pérez informándoles que le comunicó a Renzo Cortijo que el proyecto estaba por encima del presupuesto y le instó a buscar ahorros. Durante fechas cercanas al mes de marzo, Carrera trabajó en el rediseño de la tienda Amigo para reducir el área y abaratar costos. El 2 de abril de 2007, Wal-Mart solicitó la detención de los trabajos de reducción en tamaño. El trabajo se paralizó. Determinaciones de hecho 50 a 56.

El 12 de abril de 2007, el vicepresidente de Columbia recibió un correo electrónico de Néstor Santiago informándole la preocupación de Wal-Mart, debido a que los costos del 2004 se incrementaron en un 29%. Además, le indicó que deseaba explorar otras alternativas para viabilizar el proyecto, incluyendo un análisis de *built to suit* y una reducción de pietaje. Determinaciones de hecho 57 a 58.

Santiago hizo un *recall* del correo a lo que González respondió:

Please let me know what recall the message means exactly!?!?!

Your prior e-mail is disturbing in light of the fact that we are about to sign a construction contract this afternoon with a contractor whose --- work numbers are greater than Santiago's precisely in order to accommodate Walmart/Amigo. It is important you contact Burt Charneco before 2:00 PM today.

Determinación de hecho 59.

El 26 de abril de 2007, el vicepresidente de Columbia envió una carta a Javier Rojo, en la que confirmó que Wal-Mart le informó el incremento en los costos de construcción y que el comité no aprobaría el proyecto, sin una reducción en la renta acordada. El señor Rodríguez advirtió que no iba a hacer dichas concesiones, porque había cumplido todas las condiciones suspensivas y el contrato era válido y exigible. Determinación de hecho 60.

El 22 de junio de 2007, Wal-Mart envió a Columbia un borrador del *Ammended Lease Agreement* para que lo revisara. Los abogados de Wal-Mart redactaron las enmiendas con la intervención de Santiago. Las enmiendas tenían dos cambios significativos. El *site work* lo iba a realizar Columbia en lugar de Wal-Mart, se ajustaron las rentas y se introdujeron cambios en las áreas de trabajo para reducir rentas. Determinaciones de Hechos 61 y 62.

El 27 de junio de 2007, Columbia firmó con Villavicencio el contrato para la construcción del centro comercial.

El 19 de julio de 2007, Carrera notificó en un correo electrónico a Víctor Pérez de Wal-Mart la primera fase de movimiento de tierra. Según el TPI, el exhibit presentado no contenía copia de esos anejos. Determinaciones de Hecho 65.

Víctor Pérez escribió un correo electrónico a Carrera en esa misma fecha, informándole que en la reunión realizada en la



mañana determinaron que los documentos pendientes de endoso final o permiso eran los siguientes:

1. Endoso final de semáforos por parte ACT.
2. Coordinación de endoso de DTOP Municipio de Bayamón.
3. Los planos y especificaciones para el permiso de construcción de Amigo Corujo en la primera semana de agosto, según lo acordado.
4. Copia del pago de los *impact fees* con las agencias correspondientes.
5. Los planos aprobados de las agencias siguientes: AEE, AAA, PRTC, ACT, CES, PLAN O PERMISO CONSOLIDADO.

Determinación de hecho núm. 66.

El 26 de julio de 2007, las partes suscribieron una enmienda al contrato de arrendamiento. Los contratantes acordaron expresamente en la Cláusula 14 que las enmiendas no constituían una novación extintiva de las obligaciones y compromisos del arrendado y arrendatario. Ambas partes asintieron a mantener en pleno vigor lo pactado y a no renunciar a los derechos garantizados en el contrato de arrendamiento. No obstante, acordaron expresamente que el Comité de Bienes Raíces de Wal-Mart en Estados Unidos tenía que aprobar las enmiendas.

El 2 de noviembre de 2007, Wal-Mart notificó a Columbia que el Comité de Bienes Raíces no aprobó las enmiendas, debido al aumento en los costos y la dilación de los permisos.

A nuestro juicio, las comunicaciones que tuvieron las partes con posterioridad al vencimiento del término extendido no obligan a Wal-Mart a cumplir el contrato de arrendamiento. Ambas partes siempre estuvieron claras en que todo contrato tenía que estar autorizado por el Comité de Bienes Raíces de Estados Unidos. Así consta por escrito en el contrato de arrendamiento, su extensión y en la enmienda.

Luego de un escrutinio sereno y cuidadoso de la prueba, resolvemos que el TPI no cometió los primeros cuatro señalamientos de error en los que la apelante cuestiona la desestimación por insuficiencia de la prueba. Columbia presentó evidencia insuficiente para establecer una causa de acción por incumplimiento de contrato. Por el contrario, su prueba demostró que no existe duda alguna de que fue Columbia quien incumplió las condiciones del contrato. La apelada no tiene que presentar su evidencia, porque procede la desestimación por insuficiencia de la prueba.

Por último, la apelante alega que la Honorable Jueza Asencio no podía dictar sentencia, porque su descalificación no había sido adjudicada de manera final y firme. Columbia aduce que su petición de inhibición se encontraba ante la consideración del Tribunal Supremo de Puerto Rico.

Los hechos procesales pertinentes a esta controversia son los siguientes. El 7 de noviembre de 2022, la Honorable Jueza Asencio Quiles informó que había declarado con lugar la *Moción de Non Suit* y que emitiría una sentencia por escrito. El 14 de noviembre de 2022, Columbia pidió la paralización urgente de los procedimientos, porque iba a solicitar la inhibición de la Jueza Asencio Quiles. El 15 de noviembre de 2022, Columbia presentó *Moción Urgente Solicitando Recusación o Inhibición de la Honorable Juez Superior Betsy Asencio Quiles*. Wal-Mart se opuso a la paralización de los procedimientos. El 21 de noviembre de 2022, la Honorable Jueza Karla Mellado Delgado denegó la solicitud de inhibición. Columbia pidió reconsideración. El TPI denegó la reconsideración. Columbia solicitó revisión a este tribunal en el KLCE202201381. El 31 de marzo de 2023, denegamos el recurso. Columbia solicitó reconsideración. El 10 de mayo de 2023 declaramos NO HA LUGAR la moción de reconsideración.

Inconforme, Columbia acudió al Tribunal Supremo de Puerto Rico en el CC-2023-0363. El 14 de julio de 2023, el Tribunal Supremo de Puerto Rico desestimó el certiorari.

El quinto señalamiento de error no se cometió. La propia Columbia reconoce que no existía una prohibición expresa que impidiera a la Honorable Jueza Asencio Quiles dictar sentencia, luego de que el tribunal denegó la solicitud de inhibición. La apelante acepta que no existía ningún impedimento para que la Honorable Jueza Asencio Quiles resolviera el caso, mientras transcurría el término para solicitar revisión sobre su descalificación.

#### **IV**

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la sentencia apelada.

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

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