

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA DE CAGUAS

DOWNTOWN DEVELOPMENT CORP
DEMANDANTE
VS.
D DE TRANSPORTACION Y OBRAS PUBLICAS
DEMANDADO

CASO:E PE2015-0209
SALON:0702

PROCEDIMIENTOS ESPECIALES
INJUNCTION - CLASICO
CAUSAL/DELITO

16 AUG 24 3:14

LIC. FONT LEE FERNANDO
PO BOX 13230
SAN JUAN, PR 00908

NOTIFICACION DE SENTENCIA

EL SECRETARIO QUE SUSCRIBE NOTIFICA A USTED QUE ESTE TRIBUNAL HA DICTADO SENTENCIA EN EL CASO DE EPIGRAFE CON FECHA 08 DE AGOSTO DE 2016, QUE HA SIDO DEBIDAMENTE REGISTRADA Y ARCHIVADA EN LOS AUTOS DE ESTE CASO, DONDE PODRA USTED ENTERARSE DETALLADAMENTE DE LOS TERMINOS DE LA MISMA.

Y, SIENDO O REPRESENTANDO USTED LA PARTE PERJUDICADA POR LA SENTENCIA, DE LA CUAL PUEDE ESTABLECERSE RECURSO DE APELACION, DIRIJO A USTED ESTA NOTIFICACION, HABIENDO ARCHIVADO EN LOS AUTOS DE ESTE CASO COPIA DE ELLA CON FECHA DE 15 DE AGOSTO DE 2016.

RAMOS PARÉS ELIEZER
P O BOX 9020192
SAN JUAN, PR 00902-0192

VEGA NAZARIO LIANY A
PO BOX 9020192
SAN JUAN, PR 00902-0192

CASTILLO FILIPPETTI RICARDO LUIS
606 AVE. TITO CASTRO
LA RAMBLA PLAZA
SUITE 125
PONCE, PR 00716-0205

EN CAGUAS, PUERTO RICO, A 15 DE AGOSTO DE 2016.

CARMEN ANA PEREIRA ORTIZ

POR: TERESITA VEGA GONZALEZ
SECRETARIO

SECRETARIO AUXILIAR

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA
SALA SUPERIOR DE CAGUAS

DOWNTOWN DEVELOPMENT CORP. Demandante	CIVIL NUM. E PE2015-0209
vs.	SALA 702
DEPARTAMENTO DE TRANSPORTACION Y OBRAS PUBLICAS Y OTROS Demandados	SOBRE: SENTENCIA DECLARATORIA

SENTENCIA SUMARIA

El caso de marras trata sobre una solicitud de sentencia declaratoria presentada por Downtown Development Corp. ("Downtown") en contra el Departamento de Transportación y Obras Públicas ("DTOP") y otros como resultado de la cancelación del contrato de arrendamiento suscrito entre DTOP y Downtown para las facilidades del Centro de Servicio al Conductor (CESCO) que ubicaba en las instalaciones de Downtown sitas en el Edificio Plaza Gautier en Caguas, Puerto Rico, y la puesta en función de un contrato de arrendamiento suscrito entre el DTOP y la co-demandada Del Mar Investment, Corp. ("Del Mar Investment") para mudar las facilidades del CESCO a las instalaciones de Del Mar Investment, sitas en Bairoa Industrial Park en Caguas, Puerto Rico. En su inicio, la demanda original también perseguía una orden interdictal para la paralización de la mudanza del CESCO a las facilidades pertenecientes a Del Mar Investment.

A la vista inicial señalada para el 9 de septiembre de 2015 comparecieron todas las partes, incluyendo el Estado Libre Asociado ("ELA") en representación del DTOP. En la misma Downtown informó que desistía de la solicitud de injunction porque el DTOP había concluido la mudanza del CESCO y la solicitud de paralización se tornó académica. Por su parte, el ELA presentó una moción de sentencia sumaria a la cual anejó un contrato de arrendamiento suscrito entre DTOP y Del Mar Investment que resultaba distinto y de fecha posterior al que Downtown incluyó en la demanda original. En virtud de estas incidencias procesales, Downtown informó que se allanaba a la conversión del procedimiento a uno ordinario proveyendo, sin embargo, que procedería a enmendar su demanda.

El 22 de septiembre de 2015, Downtown presentó demanda enmendada mediante la cual solicitó que se declarara nulo *ab initio* el contrato de arrendamiento de suscrito entre DTOP y Del Mar el 28 de abril de 2015, alegando que dicho contrato contravino las disposiciones de la Ley Núm. 66 del 17 de junio de 2014, conocida como la Ley de Sostenibilidad Fiscal y Operacional del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

("Ley 66-2014"). A causa de ello, el ELA presentó Moción de Sentencia Sumaria a Demanda Enmendada solicitando que la demanda enmendada fuera desestimada alegando que: (a) Downtown carece de legitimación activa; (b) las alegaciones de la demanda enmendada son improcedentes al amparo de la Ley 66-2014; (d) Downtown no aduce una causa de acción que justifique la concesión de un remedio; y (e) el remedio solicitado viola la cláusula de separación de poderes de las tres ramas del Gobierno.

En respuesta, Downtown informó que habría de tomarle deposición a un oficial de la Oficina de Gerencia y Presupuesto ("OGP") previo a presentar oposición a la moción de sentencia sumaria a demanda enmendada presentada por el ELA. El ELA presentó oposición al descubrimiento de prueba, mas sin embargo, este Tribunal autorizó la toma de la referida deposición. Finalmente, el 19 de abril de 2016 Downtown presentó su oposición a moción de sentencia sumaria y solicitud sentencia sumaria a su favor, y el 27 de junio de 2016 el ELA presentó su réplica.

Examinados los sendos escritos presentados por las partes, incluyendo los documentos anejados a los mismos, este Tribunal realiza las siguientes:

Determinaciones de Hechos Incontrovertidos

1. Downtown es una corporación debidamente creada en virtud de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico.¹

2. Downtown es dueño de una propiedad inmueble denominada Edificio Plaza Gautier ("Plaza Gautier"), que ubica en la Calle Gautier Benítez, Carretera Estatal Núm. 1, Intersección Calle Georgetti, del Municipio de Caguas, Puerto Rico.²

3. El 5 de septiembre de 2014, Downtown y DTOP (como arrendador y arrendatario respectivamente) suscribieron la renovación del contrato de arrendamiento de un local de 13,495 pies cuadrados en el segundo nivel del Edificio Plaza Gautier en Caguas, Puerto Rico.³

4. En el local arrendado el DTOP operaba las facilidades del CESCO de la Directoría de Servicios al Conductor para la Región de Caguas.⁴

5. El canon mensual del arrendamiento bajo el contrato de Downtown era \$17,993.22 equivalente a \$16.00 costo por pie cuadrado.⁵

6. El DTOP recibía los siguientes beneficios adicionales totalmente libre de costo: (a) estacionamiento bajo techo para clientes y empleados, (b) seguridad en áreas comunes durante horas de operación; (c) aire acondicionado, luz y mantenimiento de áreas comunes, y (d) reparaciones interiores del local arrendado.⁶

¹ Hecho admitido en Réplica del ELA.

² Id.

³ Id.

⁴ Oposición a Sentencia Sumaria de Downtown/ Anejo #1.

⁵ Hecho Admitido en Réplica del ELA.

⁶ Oposición a Sentencia Sumaria de Downtown/ Anejo #2

7. La cláusula 7ma del contrato de renovación de arrendamiento entre Downtown y DTOP le concedía al DTOP el derecho de cancelar el mismo con notificación previa de 30 días.

8. A finales de junio o principios de julio del 2015, Downtown advino en conocimiento que el DTOP había suscrito un contrato de arrendamiento con Del Mar Investment con fecha del 5 de octubre de 2012⁷ y que tenía intenciones de poner en vigor dicho contrato para mudar las facilidades del CESCO de Caguas, la Directoría de Servicios al Conductor (el "DISCO") y el Almacén de Suministros del DTOP a un local ubicado en el Km. 34.7, Lote Núm. 2 del Bairoa Industrial Park en Caguas el cual le pertenece a Del Mar Investment.⁸

9. El 8 de julio de 2015, Downtown le remitió una carta al Secretario del DTOP, vía correo certificado, con copia a la OGP, informándole su disponibilidad de continuar albergando las facilidades del CESCO de Caguas y proveerle mayor espacio y beneficios. Específicamente, le informó al DTOP sobre la disponibilidad de 17,000 pies cuadrados de espacio adicional para arrendar al mismo precio del contrato actual o mejor oferta, si es que el DTOP interesaba ampliar el ofrecimiento del CESCO y/o consolidarlo con otras oficinas; y aproximadamente 100 espacios de estacionamiento adicionales disponibles. También, le informó al DTOP que Downtown había tomado conocimiento de la existencia del contrato de arrendamiento del suscrito entre DTOP y Del Mar en el 2012 y que el mismo no cumplía con la Ley 66-2014 por resultar más oneroso que la renovación del contrato de arrendamiento que estaba vigente entre Downtown y DTOP.⁹

10. El DTOP nunca contestó ni reaccionó a la carta cursada por Downtown ni dio la oportunidad de renegociar el contrato de arrendamiento vigente de Downtown.¹⁰

11. El 5 de agosto de 2015, el DTOP le notificó a Downtown sobre su decisión de terminación de la renovación al contrato de arrendamiento suscrito con Downtown, efectivo el 15 de septiembre de 2015, y procedió a mudar las operaciones del CESCO de Caguas al local de Del Mar Investment.¹¹

12. La mudanza de las operaciones del CESCO tuvieron lugar los días 5 al 7 de septiembre de 2015. Previo a la fecha de la mudanza, DTOP, Del Mar Investment y el ELA ya habían sido emplazados y citados a la vista de injuncion del caso de epígrafe.¹²

13. El 28 de abril de 2015, el DTOP y Del Mar Investment otorgaron un segundo contrato de arrendamiento, el cual es objeto de la Demanda Enmendada ante nos. Mediante el mismo, el DTOP arrendó a Del Mar Investment un área de 22,500 pies cuadrados para la operación de las facilidades del CESCO de Caguas, más un área del almacén de suministros.

⁷ Surge rescisión del contrato según Enmienda Z del contrato 2013-000104 en el Registro de la Oficina del Contralor, Anejo II de Réplica del ELA.

⁸ Hecho Admitido en Réplica del ELA.

⁹ Id.

¹⁰ Id.

¹¹ Id.

Fue por causa de este segundo contrato de arrendamiento que DTOP llevó a cabo la mudanza de sus operaciones del CESCO de Caguas a las facilidades de Del Mar Investment. En virtud de este segundo contrato de arrendamiento quedó cancelado el contrato de arrendamiento suscrito entre DTOP y Del Mar Investment en el 2012.¹³

14. El segundo contrato de arrendamiento de 2015 entre el DTOP y Del Mar Investment fue registrado en la Oficina del Contralor de Puerto Rico el 29 de mayo de 2015.¹⁴

15. El costo por pie cuadrado del segundo contrato de arrendamiento suscrito entre el DTOP y Del Mar Investment fue el siguiente: (a) área de oficina \$20.25 el pie cuadrado y (b) área de almacén \$20.25 el pie cuadrado. Este contrato de arrendamiento proveía estacionamiento, aire acondicionado, instalaciones eléctricas, limpieza, cableado para facilidades telefónicas y mantenimiento de áreas verde.¹⁵

16. El 13 de abril de 2015, la OGP aprobó la formalización del segundo contrato de arrendamiento entre DTOP y Del Mar Investment.¹⁶

17. El 4 de septiembre de 2014, la Autoridad de Edificios Públicos ("AEP"), certificó que no tenía disponible un espacio de 20,000 pies cuadrados aproximados para arrendar en el Municipio de Caguas.¹⁷

18. El Sr. José A. Delgado Ortiz, Director Asociado del Area de Presupuesto de la OGP (el "Director Asociado"), fue la persona que aparece firmando la autorización de formalización del segundo contrato de arrendamiento suscrito entre el DTOP y Del Mar Investment.¹⁸

19. El segundo contrato de arrendamiento suscrito entre el DTOP y Del Mar Investment fue sometido con la recomendación de aprobación del Director Asociado a la Secretaría de la Gobernación para su aprobación.¹⁹

20. El 10 de abril de 2015, la Secretaría de la Gobernación indicó no tener objeción a la formalización del Segundo Contrato de Arrendamiento con Del Mar Investment.²⁰

21. El Director Asociado testificó durante su deposición que si la Secretaría de la Gobernación estampa su plantilla en señal que tiene el visto bueno [a la solicitud de contratación], entonces OGP emite la carta de aprobación.²¹

22. Tres días después que la Secretaría de la Gobernación diera el visto bueno al segundo contrato de arrendamiento entre el DTOP y Del Mar Investment, OGP procedió a

¹² Id.

¹³ Id. -

¹⁴ Id.

¹⁵ Id., proveyendo tal cual reza en el contrato.

¹⁶ Id.

¹⁷ Id.

¹⁸ Id.

¹⁹ No fue refutado por el ELA. Oposición a Sentencia Sumaria de Downtown/Anejo #11

²⁰ Id.; Oposición a Sentencia Sumaria de Downtown/Anejo #12

²¹ Id. Oposición a Sentencia Sumaria de Downtown/Anejo 11.

aprobar el mismo.²²

23. Del testimonio del Director Asociado se desprende que dentro del análisis que hace OGP a una solicitud de contratación, OGP no entra en la negociación de pietaje ya que esto le toca a la agencia que conoce sus necesidades; [ni tampoco] OGP le pide a la agencia que le certifique que no ha obtenido una mejor negociación por pie cuadrado puesto que la negociación le toca a la agencia.²³

24. El Director Asociado testificó que las solicitudes de contratación al amparo de la Ley 66-2014 son sometidas por las agencias a OGP a través del sistema electrónico conocido como Plataforma PCo [Procesamiento de Contratos].²⁴

25. El 18 de marzo de 2015, DTOP envió a la OGP, su solicitud de contratación para el segundo contrato de arrendamiento entre el DTOP con Del Mar Investment a través del sistema de Procesamiento de Contratos (PCo).²⁵

26. El DTOP no le informó a la OGP que Downtown, como arrendador de las facilidades existentes y ocupadas por el CESCO de Caguas en ese entonces, le había comunicado su disponibilidad a re-negociar términos mas favorables en el contrato de arrendamiento suscrito entre Downtown y DTOP. El Director Asociado no recordó haber visto la carta que Downtown le remitió al DTOP a estos efectos (carta del 8 de julio de 2015) como parte del proceso de solicitud de contratación instado por el DTOP para el segundo contrato de arrendamiento suscrito entre DTOP y Del Mar Investment.²⁶

27. La OGP no recibe comunicación de contratistas o proveedores del Gobierno del ELA [como lo sería Downtown o Del Mar]. Toda comunicación tiene que provenir de la agencia y ésta es la responsable de ingresarla al sistema electrónico [plataforma] de la OGP. Los contratistas no tienen acceso a dicho sistema.²⁷

28. OGP no tiene un protocolo establecido mediante el cual puedan tomar razón de una carta enviada por un contratista del Gobierno en relación a una propuesta de contrato.²⁸

29. Del testimonio del Director Asociado, el segundo contrato de arrendamiento entre el DTOP y Del Mar Investment era un aumento de renta y en el análisis se requería que se justificara.²⁹

30. Del testimonio del Director Asociado surge que la OGP descansa en las certificaciones que le hace la agencia en su solicitud de contratación y que la OGP no indaga

²² No fue refutado por ELA, salvo por irrelevancia; Oposición a Sentencia Sumaria de Downtown/ Anejo 11-Exhibit 2)

²³ Id.

²⁴ Id.

²⁵ Hecho Admitido en Réplica del ELA.

²⁶ No fue refutado por ELA, salvo por irrelevancia; Oposición a Sentencia Sumaria de Downtown/ Anejo 11

²⁷ No fue refutado por ELA, salvo por irrelevancia; Oposición a Sentencia Sumaria de Downtown/ Anejo 11

²⁸ Id.

²⁹ Hecho Admitido en Réplica del ELA.

más allá de las representaciones hechas por la agencia.³⁰

31. Del testimonio del Director Asociado se desprende que la OGP no tiene el *expertise* para analizar un estudio de tasación- los valores en cuanto a un arrendamiento de oficina *versus* un arrendamiento de almacén, esto lo hace la Agencia.³¹

32. La OGP no analiza contraofertas u ofertas de competidores a la hora de evaluar un contrato. Eso le corresponde a la agencia.³²

En el caso de marras, tanto del ELA como Downtown solicitan que se dicte sentencia sumaria a su favor, entendiendo ambas que no existen controversias de hechos materiales. En virtud de ello, nos referimos a la Regla 36 de las de Procedimiento Civil del 2009 (32 LPRA Ap. V, R. 36) que regula el mecanismo de la sentencia sumaria y faculta al Tribunal de Primera Instancia dictar sentencia sumariamente cuando de los documentos que acompañan la solicitud surja que no existe disputa o controversia real sobre algún hecho esencial, sino que sólo resta aplicar el derecho.

Sabido es que el propósito primordial que se busca al dictar sentencia sumariamente es propiciar la solución justa, rápida y económica en los pleitos civiles que no presentan controversias genuinas de hechos materiales. Véase la Regla 1 de las de Procedimiento Civil del 2009 (32 LPRA Ap. V. R.1); Oriental Bank v. Perapi, 192 DPR 7, 25 (2014); Pepsi Cola v. Mun. de Cidra, 186 D.P.R. 713 (2012); y Const. Carro v. Mun. de Dorado, 186 D.P.R. 113 (2012). Así, el Tribunal podrá disponer del asunto ante su consideración sin tener que celebrar un juicio en sus méritos y someter a las partes a los rigores que ello acarrea. Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club, 2015 TSPR 159, 194 DPR ____ (2015); Rosario Ortiz v. Nationwide Insur. Co., 158 D.P.R. 775 (2003).

En el contexto de la sentencia sumaria, un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. Naturalmente, la controversia sobre el hecho material tiene que ser real o verdadera. Pepsi Cola v. Mun. de Cidra, supra; Szendrey v. Consejo Titulares, supra. Al presentarse una moción de sentencia sumaria la parte promovida, tiene que defenderse con documentos u otra evidencia admisible. “[L]a parte contraria no puede descansar solamente en las aseveraciones contenidas en sus propias alegaciones, sino que viene obligada a contestar la solicitud del promovente de forma detallada y específica, y con prueba. En fin, es necesario demostrar afirmativamente que se cuenta con evidencia aceptable, admisible y suficiente para ser presentada en un juicio. [...] Tiene la obligación de formular una oposición sustentada con prueba adecuada en derecho.” Jusino Figueroa v. Walgreens, 155 D.P.R. 560 (2001). La parte que se opone a la sentencia

³⁰ No fue refutado por ELA, salvo por irrelevancia; Oposición a Sentencia Sumaria de Downtown/ Anejo 11.

³¹ Id.

sumaria "viene obligada a contestar la solicitud de forma detallada". Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona, 172 D.P.R. 526 (2007). Para derrotar una solicitud de sentencia sumaria se deben refutar los hechos alegados y el opositor debe sustanciar su posición con prueba. López v. Miranda, 166 D.P.R. 546 (2005).

Una vez se presenten la solicitud de sentencia sumaria y su oposición, el tribunal deberá: (1) analizar todos los documentos incluidos en ambas mociones y aquellos que obren en el expediente del tribunal; y (2) determinar si la parte opositora controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., 152 D.P.R. 599, 611 (2000).

La sentencia solicitada será dictada inmediatamente si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho el tribunal debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. El tribunal queda facultado para disponer sumariamente de la controversia ante su consideración sin la necesidad de celebrar un juicio debido a que, precisamente por la ausencia de controversia sobre los hechos materiales en los que se funda el pleito, únicamente resta aplicar el derecho. SLG Zapata Berrios v. J.F. Montalvo Cash & Carry Inc., 189 DPR 414, 430 (2013). Dicha sentencia podrá dictarse a favor o en contra de cualquier parte en el pleito. Regla 36.3 de Procedimiento Civil de 2009 (32 LPRA Ap. V, R. 36.3). Queda claro que la sentencia sumaria debe proceder como cuestión de derecho. Rodríguez Méndez v. Laser Eye Surgery Management of Puerto Rico Inc., 2016 TSPR 121, 195 DPR ____.

Nuestro Tribunal Supremo ha enunciado que el principio rector al dictar este tipo de sentencia es el sabio discernimiento del tribunal, a los fines de evitar que se despoje a un litigante de su día en corte, principio elemental del debido proceso de ley. Vélez Lebrón v. García Passalacqua, supra; Rosario Ortiz v. Nationwide Insur. Co., supra, a la pág. 776; Asoc. Pescadores Pta. Figueras v. Pto. del Rey, 155 D.P.R. 906, 908 (2001). Por tratarse de un remedio discrecional, el uso del mecanismo tiene que ser medido y procederá sólo cuando el tribunal quede claramente convencido que tiene ante sí documentos no controvertidos, surgiendo de los mismos que no existen controversias sobre hechos materiales y esenciales y que lo que resta es aplicar el derecho. Pepsi Cola v. Mun. de Cidra, supra, [otras citas omitidas]. Cuando surjan dudas sobre la existencia de una controversia de hechos, las mismas deben resolverse contra la parte que solicita la sentencia sumaria. Const. Carro v. Mun. de

³² Id.

Dorado, supra; Vélez Lebrón v. García Passalacqua, supra; Santiago Rivera v. Ríos Alonso, 156 D.P.R. 181 (2002).

Al amparo de lo anterior y los escritos presentados por las partes, este Tribunal concluye que el caso de marras no presenta controversias de hechos materiales, que impida su disposición por la vía sumaria. Las controversias existentes son de estricto derecho y se resumen como sigue: (1) determinar si Downtown posee legitimación activa en el caso de epígrafe; y, en la afirmativa (2) determinar si el segundo contrato de arrendamiento entre DTOP y Del Mar Investment es nulo a tenor con las disposiciones de Ley 66-2014.

Previo a proceder a resolver las controversias antes mencionadas, resulta mandatorio reseñar la normativa aplicable.

Derecho Aplicable

A.

La doctrina de legitimación activa está inmersa en el concepto de justiciabilidad. Este principio, le impone a los tribunales como cuestión de umbral, el deber de "examinar si[...] [un litigante] posee [...] legitimación activa, elemento necesario para la debida adjudicación de los méritos en una controversia." Hernández Torres v. Hernández Colón, 95 JTS 96. La legitimación activa nos asegura que el promovente de ésta posee un interés "de tal índole que, con toda probabilidad, habrá de proseguir su causa de acción vigorosamente y habrá de traer a la atención del tribunal las cuestiones en controversia". Noriega v. Hernández Colón, 135 DPR 406, 427 (1994); Hernández Agosto v. Romero Barceló, 112 DPR 407 (1982). Para cumplir con dicho objetivo, el demandante debe demostrar que: (1) ha sufrido un daño claro y palpable; (2) el daño es real, inmediato y preciso, no abstracto o hipotético; (3) existe una relación causal razonable entre la acción que se ejecuta y el daño alegado y (4) la causa de acción surge al amparo de la Constitución o de alguna ley. PPD v. Gobernador I, 139 DPR 643 (1995).

Por otro lado, el Artículo 1254 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3513, establece quienes son las personas que pueden instar una acción de nulidad contractual. La referida disposición legal expresa que "[p]ueden ejercitar la acción de nulidad de los contratos los obligados principal o subsidiariamente en virtud de ellos". El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha interpretado este estatuto y ha indicado que un contrato no puede ser impugnado por un tercero, ajeno a las obligaciones allí pactadas, cuando se trata de **nulidad relativa**. Velco v. Industrial Serv. Apparel, 143 DPR 243, 251-252 (1997). Sin embargo, el Tribunal Supremo aclaró que lo anterior no aplica a casos de **nulidad absoluta**, pues en esta situación "el tercero tiene legitimación siempre que demuestre que éste [el contrato] lesiona o pone en peligro sus intereses". Id, pág, 252.

B.

La Regla 59.2 de las de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V R. 59.2) dispone que: "toda persona interesada en una escritura, un testamento, un contrato escrito u otros documentos constitutivos de contrato, o cuyos derechos, estado u otras relaciones jurídicas fuesen afectados por un estatuto, una ordenanza municipal, un contrato o una franquicia, podrá solicitar una decisión sobre cualquier divergencia en la interpretación o validez de dichos estatutos, ordenanzas, contrato o franquicia, y, además, que se dicte una declaración de los derechos, estados u otras relaciones jurídicas que de aquéllos se deriven. Un contrato podrá ser interpretado antes o después de haber sido infringido.

El Tribunal de Primera Instancia tiene autoridad para declarar tales derechos, estados y otras relaciones jurídicas a tenor con la Regla 59 de las de Procedimiento Civil (32 LPRA Ap. V R. 59) aun cuando se puedan reclamar otros remedios. Incluso, puede atender el asunto mediante una vista rápida a señalarse en su calendario con carácter preferente. Su objetivo es proveerle al ciudadano un "mecanismo procesal de carácter remedial o profiláctico mediante el cual pueda anticiparse a dilucidar ante los tribunales los méritos de cualquier reclamación que en forma latente entrañe un peligro potencial en su contra". *Charana v. Pueblo*, 109 DPR 641 (1980).

C.

La legislatura de Puerto Rico promulgó un plan de reducción de gastos que implementó el Gobierno tras la aprobación de la Ley Núm. 66 del 17 de junio de 2014, conocida como la "Ley Especial de Sostenibilidad Fiscal y Operacional del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico". Mediante la Ley 66-2014, el Gobierno de Puerto Rico declaró un estado de emergencia fiscal; adoptó un plan para manejar las consecuencias de la crisis fiscal y económica, por razón de la degradación del crédito de Puerto Rico; y estableció una gerencia estructurada para atender esta situación, entre otras cosas. En lo aquí concerniente, el Art. 22 de la Ley 66-2014, supra, dispone expresamente como sigue en cuanto a la obligación de reducción de gastos y contratos por concepto de arrendamiento que tienen las entidades de la rama ejecutiva, incluyendo el DTOP:

Artículo 22.-Plan de reducción de gastos y contratos por concepto de arrendamientos.

Las Entidades de la Rama Ejecutiva deberán someter a la Oficina de Gerencia y Presupuesto, dentro del periodo de treinta (30) días a partir de la vigencia de esta Ley, una lista de todos sus contratos de arrendamientos vigentes, su cuantía y un resumen de la justificación para su otorgación. Se especificarán aquellos contratos de arrendamiento que es menester mantener por mandato de ley, o para cumplir con una obligación no sujeta a discreción, o para preservar un servicio esencial a la ciudadanía.

La Oficina de Gerencia y Presupuesto podrá ordenar la no renovación de contratos de arrendamiento o la modificación de los mismos a su vencimiento y eventual otorgación, salvo cuando ello resulte en detrimento de un servicio esencial o acarea un perjuicio económico mayor. En tal análisis, la Oficina de Gerencia y Presupuesto podrá, además,

determinar la posibilidad de consolidar varias operaciones de varias agencias en un mismo local y renegociar los cánones y términos de los contratos de arrendamiento para lograr condiciones más favorables.

Además, para todo contrato de arrendamiento o intención de arrendamiento se deberá cumplir con las siguientes directrices:

(a) No se podrá renovar, otorgar un nuevo contrato o **aumentar la cuantía pagada por concepto de arrendamiento** sin la previa autorización de la Oficina de Gerencia y Presupuesto.

(b) Toda Entidad de la Rama Ejecutiva, con la asistencia de la Oficina de Gerencia y Presupuesto, deberá analizar la alternativa de no renovar contratos de arrendamiento a su vencimiento cuando le sea viable poder consolidar las operaciones de las actividades realizadas en locales arrendados dentro de sus facilidades existentes o alguna otra facilidad pública disponible.

(c) Toda Entidad de la Rama Ejecutiva que tenga un contrato vigente de arrendamiento y contemple su renovación o que contemple realizar un contrato de arrendamiento deberá solicitar una propuesta de arrendamiento de la Autoridad de Edificios Públicos y/o de cualquier otra Entidad de la Rama Ejecutiva, municipios u otra Rama de Gobierno, que pueda tener locales disponibles a los fines de evaluar si resulta costo efectivo otorgar un nuevo contrato con la entidad gubernamental. Se entenderá que resulta costo efectivo realizar un nuevo contrato de arrendamiento con una entidad gubernamental cuando:

(i) se proyecte una reducción sostenida y continua por tal gasto operacional mayor de quince (15) por ciento,

(ii) el mudar las operaciones de la agencia no crea un perjuicio en la prestación de servicios, y

(iii) no existe impedimento legal para ello.

d) Todo contrato de arrendamiento otorgado en contravención a lo aquí dispuesto será nulo.

La Oficina de Gerencia y Presupuesto tendrá la discreción para realizar excepciones a lo aquí dispuesto en todo contrato de arrendamiento que sea requerido por mandato de ley federal o estatal o por orden del tribunal; sea esencial para proteger la salud, seguridad y bienestar de los ciudadanos y/o servidores públicos; y cuando sea necesario para cumplir un deber ministerial de la agencia en cuestión a fin de evitar un perjuicio en el servicio público. (Énfasis y subrayado nuestro)

D.

La Carta Circular 117 del 1 de julio de 2014, generada y suscrita por el Sr. Carlos D. Rivas Quiñones, pasado Director de OGP, sirve de lineamiento inicial hacia la implementación completa de la medida de reducción de gastos contenidas en la Ley 66-2014. La referida carta circular cubre disposiciones normativas en cuanto a las siguientes áreas: (A) Reclutamiento de Empleados en el Servicio de Confianza, (B) Ocupación de Puestos Regulares o de Carrera, Transitorios o Irregulares, (C) Notificación al Empleado de Riesgo de Nulidad por Falta de Obtención de Autorización, (D) Directrices sobre Traslados y Destaques Administrativos, (E) Concesión de Aumentos en Beneficios Económicos y Compensación Monetaria Extraordinaria, (F) Requisito de Autorización Previa de Contratos de Servicios Profesionales, (G) Reducción de Gastos en Servicios Comprados y Servicios Profesionales, (H) Reportes y Penalidades por Incumplimiento por Falta de Reducción Apropiada en Servicios Comprados; (I) Facultad de las Entidades de la Rama Ejecutiva para Ajustar Tarifas en Servicios Profesionales y Comprados, (J) Prohibiciones respecto al uso de Escoltas, Viajes, Contratación de Servicios, entre otros, (K)

Plan de Reducción de Gastos por Concepto de Contratos de Arrendamiento, y (L) Plan de Reducción de Consumo Energético y de Acueductos y Alcantarillados.

El acápite K de la Carta Circular 117-2014 establece el proceso de aprobación por parte de OGP, conforme a la Ley 66-2014, en lo que compete a renovación, modificación u otorgamiento nuevo de contratos de arrendamiento. A tales efectos, se requiere que toda entidad de la Rama Ejecutiva someta a través de su Plataforma de Procesamiento de Planteamientos lo siguiente:

(i) Certificación de que se evaluó y se descartó la posibilidad de consolidación con facilidades existentes, incluyendo un breve narrativo de la justificación;

(ii) Certificación de que se solicitó cotización a la Autoridad de Edificios Públicos y Resumen de la contestación y los términos ofrecidos, si alguno.

(iii) Narrativo justificando la decisión tomada y la autorización de contrato propuesto, a la luz de los puntos anteriores”.

El acápite K [de la carta circular 117-2014] claramente dispone que los contratos otorgados en contravención de [lo antes dispuesto] serán nulos, ello derivado además del Artículo 22(d) de la Ley 66-2014, ultra.. (Énfasis y Subrayado Nuestro)

E.

La Ley Núm. 235 del 19 de diciembre de 2014 creó la Junta Revisora de Propiedad Inmueble del Estado Libre Asociado de de Puerto Rico, (“Junta”), ello con el propósito de erradicar la proliferación de la práctica gubernamental de arrendar edificios privados para ubicar en ellos oficinas administrativas y de servicios. Para ello, los incisos (c), (d) y (e) Artículo 9 de dicha ley impone sobre la Junta la obligación de evaluar toda solicitud de arrendamiento sometida para su aprobación por las agencias, dependencias o instrumentalidades públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, emitir resoluciones denegando o concediendo la autorización de arrendamiento o compra y realizar un análisis financieros y fiscales respecto a la viabilidad y conveniencia de los arrendamientos y compras de bienes inmuebles públicos, ya sea al gobierno central o municipal. La Junta estará compuesta cinco personas: a saber: el Secretario de Hacienda, el Director Ejecutivo de la Autoridad de Edificios Públicos, el Director de la Oficina de Gerencia y Presupuesto, el Secretario de Transportación y Obras Públicas y un Representante del Interés Público. (Véase Artículo 3). La Vigencia de la Ley según el Artículo 13 comenzaría inmediatamente después de su aprobación, o sea, a partir del 19 de diciembre de 2014.

Discusión

En su moción de sentencia sumaria el ELA alega que Downtown carece de legitimación activa o “standing” para instar la acción ante nos y que, por tanto, el caso no es justiciable. Al

citar los requisitos de legitimación, el ELA enfatiza que Downtown no se expone a sufrir un daño porque el DTOP canceló el contrato de arrendamiento que tenía con Downtown previo a la contratación con Del Mar Investment.³³ En virtud de ello, es indispensable referirnos a las alegaciones a modo de determinar si el remedio queda enmarcado en una causa de acción justiciable en lo que respecta a Downtown aclarando, sin embargo, que la suscripción del segundo contrato de arrendamiento entre el DTOP y Del Mar Investment ocurrió durante la vigencia del contrato de arrendamiento entre el DTOP y Downtown e incluso previo se cursara la notificación de terminación de este último.

La demanda enmendada plantea la **nulidad absoluta** del segundo contrato de arrendamiento suscrito entre el DTOP y Del Mar Investment amparándose en lo dispuesto en la Ley 66-2014, específicamente el Artículo 22 el cual dispone que todo contrato de arrendamiento, nuevo, enmienda o modificación deberá circunscribirse al trámite que dispone la Ley 66-2014, so pena de **nulidad absoluta**. Al amparo de los hechos indisputados antes reseñados y el derecho positivo aplicable, la imputación de nulidad contra el segundo contrato de arrendamiento entre DTOP y Del Mar Investment confiere justiciabilidad a la causa de acción de Downtown puesto que el Tribunal Supremo ha aclarado que en casos donde no se trate de nulidad relativa sino de nulidad absoluta, "**...un tercero tiene legitimación siempre que demuestre que [el contrato] lesiona u opone en peligro sus intereses**". Velco v. Industrial Serv. Apparel, 143 DPR 243, 251-252 (1997).

No empece lo anterior, el requisito de daño concreto debe configurarse para que a Downtown le sea reconocida su legitimación activa por lo que debemos analizar este aspecto.

En el presente caso no hay controversia que el 5 de septiembre de 2014, Downtown y DTOP suscribieron la renovación de contrato de arrendamiento de las facilidades del CESCO ubicadas en el Edificio Plaza Gautier en Caguas, perteneciente a Downtown. Sin embargo, el 28 de abril de 2015 el DTOP y Del Mar Investment suscribieron un segundo contrato de arrendamiento para mudar las facilidades del CESCO a un local perteneciente a Del Mar Investment. A consecuencia directa y exclusiva de lo anterior fue que el DTOP le notificó a Downtown la terminación de su contrato de arrendamiento y procedió a mudar el CESCO de Caguas a las facilidades de Del Mar Investment. Por tanto, es forzoso colegir que el interés de Downtown como arrendador sufrió un daño a su patrimonio, de naturaleza real y concreta, al tiempo que su contrato de arrendamiento con el DTOP fue terminado por razón de la puesta en

³³ Debemos aclarar, sin embargo, que el planteamiento de fechas hecho por el ELA no es correcto puesto que al amparo de los hechos incontrovertidos, el contrato suscrito entre DTOP y Del Mar fue suscrito el 28 de abril de 2015, ello durante la vigencia del contrato de arrendamiento entre Downtown y DTOP e incluso previo a que el DTOP le diera notificación de cancelación del contrato de arrendamiento a Downtown.

función del segundo contrato de arrendamiento con Del Mar Investment el cual tiene visos de nulidad absoluta, según se discute más adelante.

A modo de rebatir la legitimación de Downtown, y en particular la existencia del daño, el ELA alegó que la cláusula 8va del contrato de arrendamiento suscrito entre Downtown y DTOP faculta a la agencia a dar por terminado el arrendamiento con la mera notificación al arrendador con 30 días de antelación. Además, reseñó los Artículos 1207 y 1044 del Código Civil (31 LPRA, secs 3372 y 2994, respectivamente) para tratar de establecer que la terminación por conveniencia que estipula el contrato de arrendamiento entre DTOP y Downtown es válida y obligatoria entre las partes. Sin embargo, para propósitos de la determinación de la legitimación ese argumento pierde validez ya que el Tribunal no podría sostener la validez de la terminación de un contrato válido, si el contrato subsiguiente, el que motiva la cancelación del anterior, viola la ley. De establecerse que el contrato de arrendamiento con Del Mar Investment viola la Ley 66-2014, y por ende resulta nulo e inexistente, el DTOP no podía cancelar contratos válidos, ello a pesar de existir cláusulas de terminación por conveniencia.

En vista de ello, Downtown cumple con todos los requisitos de la doctrina de legitimación activa; a saber: (i) existe un daño real producto de la cancelación del contrato de arrendamiento, (ii) existe una relación causal entre dicho daño y la terminación del contrato de arrendamiento de Downtown y (iii) la Ley 66-2014 imputa nulidad al segundo contrato de arrendamiento con Del Mar Investment en función del cual se canceló el contrato de arrendamiento de Downtown. PPD v. Gobernador, supra. Además, Downtown, aun siendo un tercero en la relación entre DTOP y Del Mar Investment, posee legitimación al tiempo que de probarse las alegaciones, la nulidad del segunda contrato de arrendamiento sería absoluta. Velco, supra.

✓ En el presente caso Downtown reclamó el mecanismo procesal de Sentencia Declaratoria a tenor de la Regla 59.2 de las Reglas de Procedimiento Civil. En respuesta, el ELA citó la cláusula constitucional de separación de poderes y arguyó que Downtown pretende que este Tribunal se abrogue la facultad concedida a las agencias para determinar qué contratos resultan ser más costos eficientes y que el Tribunal sustituya dicha determinación con su criterio propio. También hizo referencia a una denominada Resolución 2012-11 donde el pasado secretario del DTOP, Ing. Rubén A. Hernández Gregorat, declaró la condición de las facilidades del CESCO en Plaza Gautier como una de estado de emergencia y propuso su relocalización. Ambos planteamientos carecen de mérito pero por razones distintas.

Es harto conocido que “[b]ajo el sistema democrático de Gobierno que rige en Puerto Rico, la autoridad para interpretar la Constitución y las leyes del país reside exclusivamente en la Rama Judicial... La Rama Judicial puede resolver que determinada facultad le corresponde

tan solo a otra Rama, pero la interpretación al efecto es atributo exclusivo de los tribunales.” Derecho Constitucional de Estados Unidos y Puerto Rico, Prof. Raúl Serrano Geyls, Volumen I, pág. 73. (1992). Por otro lado, la Regla 59.2, supra, faculta a toda persona interesada en una escritura, un testamento, un contrato escrito u otros documentos constitutivos de contrato, o cuyos derechos, estado u otras relaciones jurídicas fuesen afectados por un estatuto, una ordenanza municipal, un contrato o una franquicia, [a poder] solicitar una decisión sobre cualquier divergencia en la interpretación o validez de dichos estatutos, ordenanzas, contrato o franquicia, y, además, que se dicte una declaración de los derechos, estados u otras relaciones jurídicas que de aquéllos se deriven. Un contrato podrá ser interpretado antes o después de haber sido infringido.

Tal como reconocimos anteriormente, Downtown reclama la nulidad absoluta del segundo contrato de arrendamiento entre el DTOP y Del Mar Investment por lo que, como tercero, no tan solo tiene legitimación, sino que también se ha visto afectado al recibir la notificación de terminación de su contrato en función de la puesta en función del segundo contrato de arrendamiento entre el DTOP y Del Mar Investment que se imputa como nulo. Por tanto, no existe una usurpación constitucional de poderes, sino que en virtud del poder de la Revisión Judicial que estipula la Constitución de Puerto Rico, es este Tribunal el llamado a analizar las controversias que se plantean a través del mecanismo idóneo de la Solicitud de Sentencia Declaratoria, la cual permite se determine validez del segundo contrato de arrendamiento. Por otro lado, la Resolución 2012-11 no constituye prueba adecuada en derecho. Jusino Figueroa, supra; y en la alternativa, resulta remota y académica ya que su contenido, de ser cierto, el DTOP firmó una renovación de contrato con Downtown en el 2014 sin hacer reserva y/o señalamiento alguno de la condición de la propiedad en Plaza Gautier. Además, el DTOP tampoco contestó la carta de oferta de renegociación que le fue hecha por Downtown en 8 de julio de 2015 donde pudo traer a la atención del arrendador la alegada condición de las facilidades arrendadas.

Luego de haber discutido la doctrina de la legitimación activa y la procedencia del mecanismo procesal, pasemos a analizar el planteamiento de nulidad: ¿Es el segundo contrato de arrendamiento entre DTOP y Del Mar Investment nulo, ello a pesar que existe una certificación de la OGP del 19 de marzo de 2015 aprobando la formalización de dicho contrato de arrendamiento?

El presente caso presenta una situación fáctica de hechos no controvertidos que exige que este Tribunal analice detenidamente el tramite mediante el cual se emite la referida certificación de cumplimiento de la OGP a la luz de la Ley 66-2014 y demás disposiciones legales aplicables a la contratación gubernamental. Esto requiere que sea así puesto que por

un lado, la propia Ley 66-2014 hace unas delegaciones específicas a la OGP en la instrumentalización del estatuto, y por el otro, por causa de los señalamientos de desviaciones específicos hechos por Downtown producto del descubrimiento de prueba realizado en el caso de autos. Resaltamos, sin embargo, que el ELA resta importancia al análisis del trámite de donde deriva la certificación de la OGP, e incluso se abstuvo de admitir y/o controvertir hechos relativos al proceso de aprobación del contrato de arrendamiento entre el DTOP y Del Mar Investment calificándolos como hechos impertinentes y aduciendo que lo que exige la Ley 66-2014 es que la agencia obtenga la autorización de contratación por parte del OGP. El proceso como el resultado de la aprobación es de igual importancia y pertinencia para la solución de la controversia de nulidad planteada. Veamos.

El Artículo 22 de la Ley 66-2014 dispone que la violación a los requisitos de la ley conlleva la nulidad del acto, o sea del contrato. Por lo tanto, la propia ley reconoce que un trámite incompatible al propósito y exigencias de la ley, podría acarrear la nulidad absoluta de la propia autorización de la OGP.

La Ley 66-2014 le confirió a la OGP facultades para implantar las medidas de austeridad que con gran frecuencia están ausentes en los trámites de contratación administrativa (mejor conocida como contratación con el Gobierno). Entre dichas facultades se destaca lo siguiente y citamos

“La Oficina de Gerencia y Presupuesto podrá ordenar la no renovación de contratos de arrendamiento o la modificación de los mismos a su vencimiento y eventual otorgación, salvo cuando ello resulte en detrimento de un servicio esencial o acarrea un perjuicio económico mayor. En tal análisis, la Oficina de Gerencia y Presupuesto podrá, además, determinar la posibilidad de consolidar varias operaciones de varias agencias en un mismo local y renegociar los cánones y términos de los contratos de arrendamiento para lograr condiciones más favorables. Art. 22

Lo anterior sin duda alguna pone de manifiesto la facultad en ley que posee la OGP para autorizar o no solicitudes de contratación propuestas por agencias del ejecutivo. OGP opera como una instrumentalidad independiente, que por designación legislativa, monitorea y supervisa las agencias e instrumentalidades del Ejecutivo a modo de salvaguardar las medidas de austeridad establecidas en relación fondos públicos sobre los cuales el Estado tiene un interés apremiante. Así las cosas, una vez OGP recibe de cualquier agencia una solicitud de contratación para su análisis, surge del propio Artículo 22 de la Ley 66-2014, que OGP procederá a: (i) determinar la posibilidad de consolidar e incluso (ii) re-negociar para lograr unos términos más favorables. Por ende, dicho análisis por parte de OGP impone un rol activo de la agencia fiscalizadora sobre la agencia proponente de la contratación. Esto es totalmente contrario a recibir la información que quiere y desea presentar una agencia a cambio que se le apruebe una contratación lo que constituiría un acto fútil y un mero formalismo, contrario al propósito expreso de la Ley 66-2014. Dicho de otro modo, a la OGP no les es

permitido descansar en meras representaciones que hace la agencia en su solicitud de contratación dado el interés apremiante que posee el Estado de dar el mayor grado de utilidad a los fondos públicos que tan escasos están en la maltrecha economía que se encuentra sumido el Gobierno de Puerto Rico. Es tan solo así que se cumple con el propósito de la Ley 66-2014 y se evita el despilfarro de fondos públicos.

En el caso de marras, el Tribunal permitió la toma de la deposición del Director Asociado del Area de Presupuesto de la OGP debido que concluyó que el descubrimiento era pertinente a las controversias planteadas. De la transcripción de la deposición quedó demostrado que dentro del trámite de análisis del segundo contrato de arrendamiento con Del Mar Investment, la OGP no hizo ninguna negociación sobre los términos y en cambio descansó plenamente en las certificaciones y representaciones del DTOP en cuanto a la adecuación del segundo contrato de arrendamiento. En apoyo de lo anterior nos referimos a los siguiente hechos indisputados:

“23. Del testimonio del Director Asociado se desprende que dentro del análisis que hace OGP a una solicitud de contratación, OGP no entra en la negociación de precio ya que esto le toca a la agencia que conoce sus necesidades; [ni tampoco] OGP le pide a la agencia que le certifique que no ha obtenido una mejor negociación por pie cuadrado puesto que la negociación le toca a la agencia.

30. Del testimonio del Director Asociado surge que la OGP descansa en las certificaciones que le hace la agencia en su solicitud de contratación y que la OGP no indaga más allá de las representaciones hechas por la agencia.

31. Del testimonio del Director Asociado se desprende que la OGP no tiene el expertise para analizar un estudio de tasación- los valores en cuanto a un arrendamiento de oficina versus un arrendamiento de almacén, esto lo hace la Agencia.

32. La OGP no analiza contraofertas u ofertas de competidores a la hora de evaluar un contrato. Eso le corresponde a la agencia.”

Si el Artículo 22 de la Ley 66-2014 es meridianamente claro en cuanto a las funciones y facultades de la OGP al analizar una solicitud de contratación, la pregunta forzada es la siguiente: ¿Qué función realizó OGP en la solicitud de contratación presentada por DTOP? Basado en lo expresado por el Director concluimos que OGP, contrario a la delegación de poderes que le reconoce la ley 66-2014, abdicó sus funciones y descansó absolutamente en lo que DTOP le representó. Por tanto, habiendo una desviación crasa de las obligaciones impuestas por ley a OGP, todo el trámite, incluyendo la autorización a formalizar el segundo contrato de arrendamiento es nulo ab initio. Lo anterior, no supone que el Tribunal pasa juicio sobre la adecuación de la propuesta de Del Mar Investment y/o Downtown. Por el contrario, nuestra decisión descansa en la falta de un trámite acorde con lo dispuesto en el Artículo 22 de la Ley 66-2014 a modo de lograr una reducción de costos en la contratación de los servicios, máxime cuando se excluyó del análisis la propuesta de Downtown que podía presentar el servicio a costos menores. Es mediante el análisis ponderado y proactivo

delegado a la OGP que se alcanza el cumplimiento con los propósitos de la Ley 66-2014. En este caso no tenemos la menor duda, que el trámite fue un mero formalismo.

Del testimonio del Director Asociado surge otra desviación. Este testificó sobre el proceso a grandes rasgos e indicó que basado en la recomendación del técnico y el gerente de la OGP, éste hace una recomendación de aprobación y hace el referido a la Secretaría de la Gobernación. Si la Secretaría de la Gobernación estampa[ba] su plantilla en señal que tiene el visto bueno, entonces OGP emit[ía] la carta de aprobación. Además, el Director Asociado confirmó que fue exactamente este el trámite que se le dio a la solicitud de contratación del segundo contrato de Arrendamiento entre el DTOP y Del Mar Investment.

Surge de los hechos incontrovertidos que el 24 de marzo de 2015, la Secretaría de la Gobernación acusó recibo de la solicitud de contratación de DTOP y el 10 de abril de 2015, ésta indicó no tener objeción. En la oposición a sentencia sumaria, Downtown indicó que en realidad OGP no había aprobado el segundo contrato de arrendamiento y por el contrario, había sido la Secretaría de la Gobernación. A modo de justificar el envío del segundo contrato de arrendamiento entre DTOP y Del Mar Investment a la Secretaría de la Gobernación, el ELA reseñó el testimonio del Director Asociado donde éste indica que previo al envío, éste había dado una recomendación de aprobación a modo de desestimar que la Secretaría de la Gobernación fuera la que en efecto aprobara el segundo contrato de arrendamiento entre el DTOP y Del Mar Investment. No le asiste la razón y enfatizamos que del testimonio del Director Asociado éste admitió que recomendó lo que denota un reconocimiento implícito de que no tenía la última palabra en el proceso de aprobación.

La Carta Circular 117 es la herramienta que delinea la implementación de la Ley 66-2014. Esta exige, so pena de nulidad, la autorización previa de la Secretaría de la Gobernación en ciertos tipos de contratación. A modo de ejemplo, el acápite B de las disposiciones Normativas de la Carta Circular 117 demanda la aprobación previa para nombramientos de empleados regulares o de carrera, transitorios o irregulares a partir del 1ro de julio de 2014 que conlleve sueldo mayor de \$70,000 anuales; o el acápite F en relación a contratos de servicios profesionales y servicios comprados en caso que la cuantía exceda de \$100,000 en un año fiscal. No empece a ello, el acápite F(3) de la Carta Circular 117 dispone claramente que los contratos de arrendamiento, entre otros, quedan expresamente excluidos del requisito de autorización previa de la Secretaría de la Gobernación.

Es harto conocido que los jueces no deben creer lo que mas nadie creería. Pueblo v. Luciano Arroyo, 83 DPR 573 (1961). No cabe duda en la mente del tribunal y luego de leer la transcripción de la deposición del Director Asociado, que quien aprobó el segundo contrato de arrendamiento entre DTOP y Del Mar Investment fue la Secretaría de la Gobernación, ello

luego de un trámite relajado y pro forma por parte de la OGP, la cual meramente se limitó a tomar como cierto y bueno lo informado por DTOP como solicitante de la contratación. Lo anterior demuestra la falta de conocimiento del propio OGP en la instrumentación de la Ley #66-2014 ya que sometió para la aprobación de la Secretaría de la Gobernación el segundo contrato de arrendamiento entre el DTOP y Del Mar Investment, no empecé a que a tenor con la propia Carta Circular 117, este tipo de contratación quedaba expresamente excluida del requisito de aprobación previa. Son estos trámites lo que minan la confianza de la ciudadanía en sus instituciones.

En otros extremos, de conformidad con la Ley 66-2014, OGP ésta estaba facultada a determinar la posibilidad de la consolidación y renegociar unos términos mas favorables en un contrato de arrendamiento de las facilidades del CESCO. Por ende, si podía lo mas, entonces podía lo menos³⁴, entiéndase, la OGP estaba facultada en ley para contactar directo con los arrendadores existentes y corroborar la información dada por una agencia en torno a los términos y condiciones de un contrato. A la fecha de la solicitud de contratación con Del Mar Investment, se encontraba vigente el contrato de arrendamiento de Downtown. No empecé a ello, de la deposición de Director Asociado surgió que la plataforma (Pco) de OGP no permite que contratistas y/o proveedores participen en el proceso de análisis en la solicitud de contratación. Cualquier comunicado de un contratista y/o proveedor debe canalizarse a través de la agencia que presenta la solicitud de contratación. Es un hecho indubitado que el 15 de junio de 2015, Downtown cursó a DTOP una carta indicando que estaba dispuesta a renegociar los términos y que incluso, tenía mayor espacio para alquiler y estacionamiento. También resulta que Downtown copió a OGP de dicha carta a modo que pudiera dar fiel cumplimiento a la Ley 66-2014. Sin embargo, el descubrimiento de prueba reveló que DTOP nunca informó a la OGP de la propuesta de re-negociación del contrato de arrendamiento vigente de Downtown, así como tampoco, la OGP indagó y/o se comunicó con Downtown en respuesta a su carta. Incluso, el Director Asociado reconoció que OGP no tiene un procedimiento para que contratistas y/o proveedores se inserten en el análisis de propuestas.

Por otra parte, la Circular 117, supra, requiere la autorización de la Administración de Edificios Públicos (AEP) como parte de los documentos a ser sometidos en la evaluación de una propuesta de contratación gubernamental. El ELA acompañó a su moción de sentencia sumaria una certificación de la AEP fechada al 4 de septiembre de 2014 de la que surge que ésta última no contaba con un espacio de 20,000 p/c para arrendar a la DTOP en el área de Caguas. Dicha certificación es contraria a derecho. El 19 de diciembre de 2014 se aprobó la

³⁴ Máxima del Derecho Puertorriqueño, "el que puede lo mas puede lo menos". Pueblo v. Valentín, 135 D.P.R. 245, 251 (1994).

Junta debió, por disposición de ley, asistir a la OGP a determinar la viabilidad fiscal que presentaban los términos y condiciones del segundo contrato de arrendamiento, ello por razón del *expertise* que posee sobre el tema de arrendamiento. E incluso, podía realizar una comparativa entre el contrato de arredramiento que se proponía y el contrato de arrendamiento vigente entre el DTOP y Downtown a modo de lograr la mejor negociación posible al menor costo alcanzable. De haber contado con la participación de la Junta y su *expertise*, la OGP se hubiera percatado que el segundo contrato de arrendamiento no hacía distinción en precio entre el pie cuadrado de área de oficina *vis-a-vis* área de almacén, lo que podría traducirse en una pago mayor al que de ordinario se realiza en diferentes espacios arrendables. Hacemos énfasis, que el propio Director Asociado admitió que la OGP no cuenta con este *expertise*.

En consecuencia de lo anterior, y contrario a lo alegado por el ELA en su moción de sentencia sumaria, las alegaciones hechas por la parte demandante, que aquí se corroboran con la prueba, denotan desviaciones fundamentales al proceso establecido por la Ley 66-2014, y demás disposiciones relacionadas y cuyo efecto directo es de anular todo el proceso de la aprobación para la formalización del segundo contrato de arrendamiento entre el DTOP y Del Mar Investment al tiempo que la aprobación de la OGP fue un mero formalismo. De la OGP haber descargado sus funciones, se hubiera percatado (i) que el segundo contrato de arrendamiento presentaba unos términos mas onerosos que da al traste con las medidas de austeridad perseguidas por la Ley 66-2014 y (ii) que había un ofrecimiento de un arrendador existente (Downtown) que ofrecía renegociar los términos del contrato y que contaba con el espacio adicional para una consolidación. El hecho de la alegada condición de las facilidades de Downtown y los supuestos atributos de las nuevas facilidades hubieran sido parte del análisis y negociación (incluyendo la consolidación) por parte de OGP. Sin embargo esto no ocurrió.

Conclusión:

A la luz de lo antes esbozado se declara **No Ha Lugar** la moción de sentencia sumaria enmendada presentada por el ELA; y **Ha Lugar** la oposición a moción de sentencia sumaria y solicitud de sentencia sumaria presentada por Downtown. Las medidas de austeridad recogidas en la Ley 66-2014 nos exige una análisis riguroso con su cumplimiento, máxime cuando se trata de la erogación de fondos públicos.

En su consecuencia, se declara **Ha Lugar** demanda de sentencia declaratoria y declaramos que el segundo contrato de arrendamiento suscrito por el DTOP y Del Mar Investment para las nuevas facilidades del CESCO de Caguas es nulo *ab initio* por contravenir las disposiciones de la Ley 66-2014, Ley 235-2014 y la Carta Circular 117, supra.

³⁵ (Vease Oposición a Sentencia Sumaria de Downtown/ Anejo #14, Pág. 3).

Ley 235 ("Ley 235-2014") la cual creó la Junta Revisora de Propiedad Inmueble del Estado Libre Asociado de Puerto Rico ("Junta"). A la fecha de presentación de la solicitud de contratación del segundo contrato de arrendamiento entre la DTOP y Del Mar Investment, ya estaba vigente la Ley 235-2014 y esta le imponía a la Junta el deber de evaluar toda solicitud de arrendamiento, denegar o conceder autorización de arrendamiento y realizar análisis financieros y fiscales respecto a la viabilidad y conveniencia de los arrendamientos y compras de bienes. (Artículo 9, id). En el caso de autos, el ELA sometió una certificación de AEP y no de la Junta, como dispone la Ley 235-2014. Al ser confrontado con lo anterior durante su deposición, el Director Asociado indicó que existía una minuta de la Junta en la cual se convenía de unas instrucciones transicionales a la Ley 235-2014. En los escritos que obran en autos se acompañó la referida Minuta del 19 de febrero de 2015 la cual supuestamente justifica la razón por la cual se aprobó la solicitud de formalización del segundo contrato de arrendamiento sin la aprobación de la Junta. En lo aquí pertinente, dicha minuta indica que para solicitudes de arrendamiento que fueran instadas con posterioridad a la Ley 235-2014 y que fueran evaluadas por OGP en o con posterioridad al 1 de mayo de 2015, se seguiría el proceso establecido en el Reglamento Núm. 2316 para Regir la Contratación de Arrendamiento de Locales en las Agencias del Gobierno de Puerto Rico y/o cualquier otro proceso en vigor en la AEP o la OGP, previo a la aprobación de la Ley 235-2014.

No empuje a lo anterior, el ELA pasó por alto que la propia minuta dispuso categóricamente lo siguiente: "No obstante, una vez el área de presupuesto emita su recomendación fiscal y presupuestaria la solicitud de arrendamiento o adquisición a título oneroso de bienes inmuebles privados será remitida a la Junta para su aprobación."³⁵ El trámite de aprobación del segundo contrato de arrendamiento entre el DTOP y Del Mar Investment no fue aprobado por la Junta, que era la entidad facultada por ley para así hacerlo.

Los incisos (c), (d) y (e) Artículo 9 de la Ley 235-2014 impusieron sobre la Junta la obligación de evaluar toda solicitud de arrendamiento sometida para su aprobación por las agencias, dependencias o instrumentalidades públicas del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, emitir resoluciones denegando o concediendo la autorización de arrendamiento o compra y realizar un análisis financieros y fiscales respecto a la viabilidad y conveniencia de los arrendamientos. Con este nuevo estado de derecho y a través de la Junta, se fortaleció aún más las funciones que en el pasado realizaba la AEP, ello con el propósito de erradicar la proliferación de la práctica gubernamental de arrendar edificios privados para ubicar en ellos oficinas administrativas y de servicios. Aunque no está en disputa en el caso de autos que en efecto no existía un edificio público de 20,000 p/c en el área de Caguas, lo cierto es que la

Junta debió, por disposición de ley, asistir a la OGP a determinar la viabilidad fiscal que presentaban los términos y condiciones del segundo contrato de arrendamiento, ello por razón del *expertise* que posee sobre el tema de arrendamiento. E incluso, podía realizar una comparativa entre el contrato de arredramiento que se proponía y el contrato de arrendamiento vigente entre el DTOP y Downtown a modo de lograr la mejor negociación posible al menor costo alcanzable. De haber contado con la participación de la Junta y su *expertise*, la OGP se hubiera percatado que el segundo contrato de arrendamiento no hacía distinción en precio entre el pie cuadrado de área de oficina *vis-a-vis* área de almacén, lo que podría traducirse en una pago mayor al que de ordinario se realiza en diferentes espacios arrendables. Hacemos énfasis, que el propio Director Asociado admitió que la OGP no cuenta con este *expertise*.

En consecuencia de lo anterior, y contrario a lo alegado por el ELA en su moción de sentencia sumaria, las alegaciones hechas por la parte demandante, que aquí se corroboran con la prueba, denotan desviaciones fundamentales al proceso establecido por la Ley 66-2014, y demás disposiciones relacionadas y cuyo efecto directo es de anular todo el proceso de la aprobación para la formalización del segundo contrato de arrendamiento entre el DTOP y Del Mar Investment al tiempo que la aprobación de la OGP fue un mero formalismo. De la OGP haber descargado sus funciones, se hubiera percatado (i) que el segundo contrato de arrendamiento presentaba unos términos mas onerosos que da al traste con las medidas de austeridad perseguidas por la Ley 66-2014 y (ii) que había un ofrecimiento de un arrendador existente (Downtown) que ofrecía renegociar los términos del contrato y que contaba con el espacio adicional para una consolidación. El hecho de la alegada condición de las facilidades de Downtown y los supuestos atributos de las nuevas facilidades hubieran sido parte del análisis y negociación (incluyendo la consolidación) por parte de OGP. Sin embargo esto no ocurrió.

Conclusión:

A la luz de lo antes esbozado se declara **No Ha Lugar** la moción de sentencia sumaria enmendada presentada por el ELA; y **Ha Lugar** la oposición a moción de sentencia sumaria y solicitud de sentencia sumaria presentada por Downtown. Las medidas de austeridad recogidas en la Ley 66-2014 nos exige una análisis riguroso con su cumplimiento, máxime cuando se trata de la erogación de fondos públicos.

En su consecuencia, se declara **Ha Lugar** demanda de sentencia declaratoria y declaramos que el segundo contrato de arrendamiento suscrito por el DTOP y Del Mar Investment para las nuevas facilidades del CESCO de Caguas es nulo *ab initio* por contravenir las disposiciones de la Ley 66-2014, Ley 235-2014 y la Carta Circular 117, supra.

³⁵ (Vease Oposición a Sentencia Sumaria de Downtown/ Anejo #14, Pág. 3).

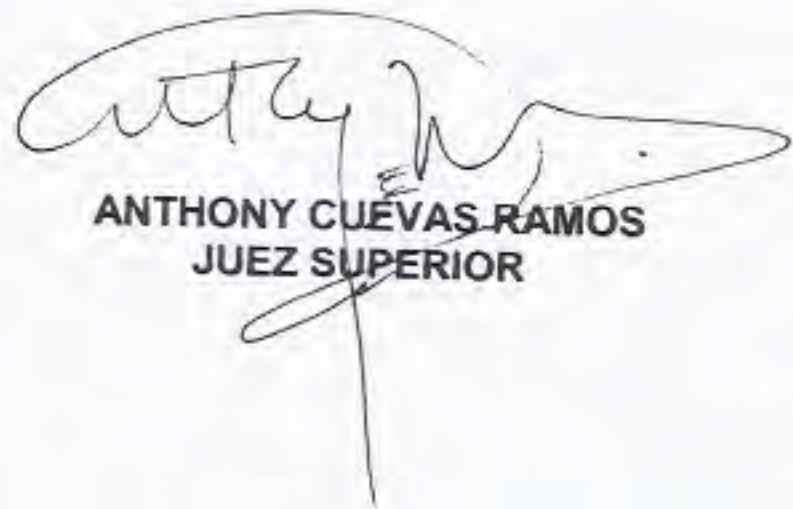
Por tanto, concluimos que la notificación de terminación del contrato de arrendamiento cursada por DTOP a Downtown es ineficaz; y se le ordena a la OGP y la AEP que procedan, dentro del término de 30 días, a realizar el análisis de solicitud de contratación para las facilidades del CESCO de Caguas y otras dependencias en estricto cumplimiento con las disposiciones de la Ley 66-2014, la Ley 235-2014 y la Carta Circular 117, supra, y cualquier otro estatuto estatal y/o federal aplicable a la contratación gubernamental; y que en el análisis de selección se tome en consideración la propuesta de Downtown para albergar las facilidades del CESCO y otras dependencias del DTOP al tiempo que ésta ofreció mas espacio y otros beneficios a menor costo en el edificio Plaza Gautier, en Caguas.

En virtud de lo anterior, se ordena que el DTOP y/o el ELA, según aplique, no podrá realizar pagos prospectivos de renta a Del Mar Investment amparándose en el contrato de arrendamiento que hemos declarado nulo hasta que concluya el análisis aquí ordenado, y se proceda con la contratación que corresponda en conformidad con los estatutos y órdenes antes mencionados.

Esta sentencia es impuesta sin especial imposición de costas, gastos ni honorarios de abogado.

DADA en Caguas, Puerto Rico hoy 8 de agosto de 2016.

REGISTRESE Y NOTIFIQUESE.



ANTHONY CUEVAS RAMOS
JUEZ SUPERIOR