

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS-UTUADO
PANEL VII

DOWNTOWN
DEVELOPMENT CORP.

Apelada

v.

DEPARTAMENTO DE
TRANSPORTACIÓN Y
OBRAS PÚBLICAS;
ESTADO LIBRE ASOCIADO
DE PUERTO RICO; DEL
MAR INVESTMEN, S.E.,
JOHN DOE Y
ASEGURADORA XYZ

Apelantes

KLAN201601640
consolidado
KLAN201601659

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Caguas

Civil. Núm.:
E PE2015-0209

Sobre: Sentencia
Declaratoria

Panel integrado por su presidenta la Jueza Coll Martí, la Jueza Lebrón Nieves y la Jueza Brignoni Mártir

Coll Martí, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2017.

Las partes apelantes, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y/o el Departamento de Transportación y Obras Públicas (en adelante, DTOP), y Delmar Investments, S.E. (en adelante, Delmar), comparecen ante nos en recursos separados y solicitan nuestra intervención, a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, el 8 de agosto de 2016, debidamente notificado a las partes el 15 de agosto de 2016.

Mediante la aludida determinación, el foro primario dictó sentencia sumaria en contra de la parte apelante, declaró *Ha Lugar* la demanda presentada por Downtown Development, Corp., parte apelada, y juzgó que el contrato de arrendamiento suscrito entre el DTOP y Delmar era nulo.

Por los fundamentos expuestos a continuación, revocamos la *Sentencia* apelada.

I

El 19 de agosto de 2015, Downtown Development, Corp., (Downtown), parte apelada, presentó una *Demanda* sobre *injunction* preliminar, *injunction* permanente y sentencia declaratoria en contra del Departamento de Transportación y Obras Públicas (DTOP) y/o el Estado Libre Asociado de Puerto Rico; y Delmar, parte apelante. Alegó ser dueña del Edificio Plaza Gautier, propiedad sita en el Municipio de Caguas. Adujo que hacía una década que el DTOP ocupaba un local de 13,495 pies cuadrados en el segundo nivel de Plaza Gautier, así como cincuenta (50) espacios de estacionamiento, ello por virtud de un contrato de arrendamiento otorgado el 5 de septiembre de 2014 con fecha de vigencia hasta el 30 de junio de 2016.

Sostuvo que en el referido local operaban las facilidades del Centro de Servicios al Conductor de la Directoría de Servicios al Conductor para la Región de Caguas (en adelante, CESCO Caguas) y que el canon mensual de arrendamiento era de diecisiete mil novecientos noventa y tres dólares con veintidós centavos (\$17,993.22), equivalentes a dieciséis dólares (\$16) el pie cuadrado. Expuso que a finales de junio o principios de julio del año 2015 advino en conocimiento de que el DTOP había suscrito un contrato de arrendamiento con Delmar el 5 de octubre de 2012 y que el DTOP tenía intenciones de ponerlo en vigor y mudar las facilidades del CESCO Caguas a un local propiedad de Delmar, cuyo canon de arrendamiento ascendía a cuarenta y ocho mil setecientos diez dólares con ochenta y dos centavos (\$48,710.82) mensuales,

equivalentes a diecinueve dólares con cincuenta centavos (\$19.50) el pie cuadrado.

Señaló que el 8 de julio de 2015, le remitió una misiva al Secretario del DTOP mediante correo certificado informándole su interés de continuar albergando las operaciones del CESCO Caguas e incluso proveerle una mejor oferta de arrendamiento. Le indicó, además, que había advenido en conocimiento del contrato suscrito con Delmar y que el mismo quebrantaba las disposiciones de la Ley Núm. 66 de 17 de junio de 2014, mejor conocida como la Ley Especial de Sostenibilidad Fiscal y Operacional del Gobierno del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, por razón de que era más oneroso que el contrato vigente suscrito por la corporación apelada.

Por igual, la apelada Downtown alegó en su demanda que a pesar de lo antes expuesto, el 5 de agosto de 2015, el DTOP le notificó sobre la terminación del contrato que habían suscrito, efectivo el 15 de septiembre de 2014, que el DTOP se disponía a poner en vigor el contrato que otorgó con Delmar y, consecuentemente, mudar al CESCO Caguas en el local de Delmar. Sostuvo que el DTOP no le dio la oportunidad de renegociar el contrato de 5 de septiembre de 2014 que existía entre ellos. A la luz de lo anterior, solicitó al Tribunal que declarara nulo el contrato entre Delmar y el DTOP por violación a la Ley Núm. 66, *supra*, y que dictara una orden interdictal para la paralización de la cancelación del contrato suscrito entre las partes de epígrafe, prohibiéndole al DTOP el traslado de las oficinas del CESCO Caguas.

Así las cosas, el 9 de septiembre de 2015, las partes comparecieron a la vista de *injunction* preliminar. Durante la misma,

la parte apelada informó que desistía de su solicitud de *injunction* por haberse tornado académica, ya que el DTOP había concluido con la mudanza del CESCO Caguas. En esa misma fecha, el DTOP presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*. Arguyó que en el caso de autos no se encontraban presentes los requisitos para la expedición de un recurso de *injunction*, toda vez que (1) no existía un daño irreparable; (2) la parte demandante no tenía probabilidades de prevalecer; y (3) porque el expedir el *injunction* atentaría contra el interés público de proteger los fondos del erario.

Asimismo, planteó que la expedición de un *injunction* estaría en clara contravención con las disposiciones del Código de Enjuiciamiento Civil de Puerto Rico, el cual dispone que no podrá otorgarse una orden de interdicto preliminar para impedir el cumplimiento de cualquier actuación autorizada de una agencia pública o funcionario público, a menos que se hubiera determinado por sentencia final, firme e inapelable que dicha ley o actuación autorizada por ley es inconstitucional o inválida.

El 22 de septiembre de 2015, la parte apelada presentó una *Demanda Enmendada*, entre otras, a los fines de eliminar las reclamaciones de *injunction* preliminar y permanente, y la sustitución del contrato; cuya declaración de nulidad se solicitó. Peticionó que se declarara nulo el segundo contrato de arrendamiento que otorgaron el DTOP y Delmar el 28 de abril de 2015, pues contravenía las disposiciones de la Ley Núm. 66, *supra*.¹ En respuesta a la misma, el 2 de noviembre de 2015, el DTOP presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria a Demanda*

¹ El contrato de arrendamiento de 5 de octubre de 2012 nunca fue puesto en vigor, sino que posteriormente, el 28 de abril de 2015, Delmar y el DTOP suscribieron un segundo contrato de arrendamiento para las nuevas instalaciones del CESCO Caguas.

Enmendada. Alegó que (1) la parte apelada carecía de legitimación activa; (2) que las alegaciones de la demanda enmendada eran improcedentes al amparo de la Ley Núm. 66, *supra*; (3) que el remedio solicitado por la parte apelada violaba la cláusula de separación de poderes de las tres ramas del Gobierno; y (4) que la parte apelada no adujo una causa de acción que justificara la concesión de un remedio.

Entretanto, el 22 de enero de 2016, la apelada Downtown depuso al señor José A. Delgado Ortiz, Director Asociado del Área de Presupuesto de la Oficina de Gerencia y Presupuesto (en adelante, OGP), y quien autorizó la formalización del segundo contrato de arrendamiento suscrito entre el DTOP y Delmar. En una moción que reiteraba los argumentos esbozados en sus mociones previas al Tribunal, la parte apelada presentó su *Oposición a la Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria y Solicitud de Sentencia Sumaria a Favor de la Parte Demandante*, mientras que el DTOP presentó su *Réplica* a dicho escrito.

Luego de examinar los planteamientos de las partes, el 8 de agosto de 2016, el Tribunal de Primera Instancia dictó sentencia sumaria en contra de la parte apelante, declaró *Ha Lugar* la demanda presentada por Downtown, y juzgó que el contrato de arrendamiento suscrito entre el DTOP y Delmar era nulo. En virtud de lo anterior, dispuso que el DTOP no podría realizar pagos prospectivos por concepto de renta a Delmar.

A juicio del foro primario, las alegaciones de la parte apelada denotaron desviaciones fundamentales del proceso establecido por la Ley Núm. 66, *supra*, y demás disposiciones relacionadas, cuyo efecto directo es el de anular todo el proceso de la aprobación para

la formalización del segundo contrato de arrendamiento entre el DTOP y Delmar. Consideró que la aprobación de la OGP resultó ser un mero formalismo. Además, entendió que, de la OGP haber descargado sus funciones, se hubiera percatado de: (1) que el segundo contrato de arrendamiento presentaba unos términos más onerosos que daban al traste con las medidas de austeridad perseguidas por la Ley Núm. 66, *supra*; y (2) que había un ofrecimiento de un arrendador existente (parte apelada) que ofrecía renegociar los términos del contrato y que contaba con el espacio adicional para una consolidación. Asimismo, que el hecho de la alegada condición de las facilidades de la parte apelada y los supuestos atributos de las nuevas facilidades hubieran sido parte del análisis y negociación (incluyendo la consolidación) por parte de OGP, cosa que no ocurrió.

Inconforme con tal determinación, el 30 de agosto de 2016, el DTOP presentó una *Moción en Solicitud de Reconsideración*, la cual fue denegada el 13 de septiembre de 2016. Aún insatisfecha, el 10 de noviembre de 2016, el Estado Libre Asociado de Puerto Rico y el DTOP acudieron ante nos y plantearon lo siguiente:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al permitirle a Downtown impugnar la validez del contrato de arrendamiento entre el DTOP y Delmar Investment, no empece a que Downtown carece de legitimación activa para impugnar dicho contrato.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al declarar ineficaz la notificación de cancelación del contrato de arrendamiento cursada por el DTOP a Downtown y concluir que el contrato de arrendamiento entre el DTOP y Delmar Investment es nulo, por alegadamente no cumplir con los requerimientos de la Ley 66-2014, la Ley [2]35-2014 y la Carta Circular 117-2014.[sic]

Por igual, en desacuerdo con el dictamen del foro sentenciador, el 14 de noviembre de 2016, Delmar compareció ante nos y señaló:

Erró el TPI al concluir que el contrato suscrito por el DTOP y Delmar fue nulo por no cumplir con los requisitos del Art. 22 de la Ley 66-2014.

Erró el TPI al determinar que la cancelación del contrato de Downtown por el DTOP no tuvo efecto jurídico y dar legitimación activa a Downtown para impugnar la validez del contrato entre el DTOP y Delmar por lesión.

Erró el TPI al concluir que Downtown tenía legitimación activa para impugnar el contrato suscrito por el DTOP y Delmar.

Luego de evaluar el expediente de autos, y contando con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, estamos en posición de adjudicar la presente controversia.

II

A

Existe en nuestro ordenamiento jurídico la doctrina de justiciabilidad. En virtud de dicha doctrina, los tribunales deben determinar, antes de examinar los méritos de un caso, si los asuntos ante su consideración son “justiciables”, es decir: 1) que no envuelvan aspectos relacionados con la política pública que pauten la Rama Ejecutiva; 2) que las partes tengan capacidad jurídica o legitimación activa para promover el pleito; 3) que no sea académica o consultiva la controversia y 4) que la controversia esté madura. *Acevedo Vilá v. Meléndez Ortiz*, 164 DPR 875 (2005); *Com. de la Mujer v. Srio. de Justicia*, 109 DPR 715, 720-725 (1980). Como bien señala el Tribunal Supremo de Puerto Rico, “[a]partarnos de esta norma, firmemente desarrollada y férreamente arraigada en nuestra jurisprudencia, es caer irremediabilmente en pronunciamientos abstractos, especulativos y consultivos.” *Sánchez v. Srio. de Justicia*, 157 DPR 360 (2002).

La legitimación es parte de los componentes de la doctrina de justiciabilidad. La legitimación activa ha sido definida como la capacidad para demandar en un pleito específico. Es requisito

ostentar legitimación activa para comparecer como demandante y legitimación pasiva para ser demandado. *Col. Ópticos de P.R. v. Vani Visual Center*, 124 DPR 559, 563 (1989). Quien presente una reclamación por la vía judicial, debe tener un interés legítimo en la controversia que plantea en su causa de acción. *Col. Ópticos de P.R. v. Vani Visual Center*, supra; *Álvareztorre Muñiz v. Sorani Jiménez*, 175 DPR 398 (2009).

Además, nuestras Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, han incorporado disposiciones particulares para regular los asuntos relativos a la capacidad de los litigantes para tramitar una causa de acción. En específico, la Regla 15.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 15.1, dispone como sigue:

Todo pleito se tramitará a nombre de la persona que por ley tenga el derecho que se reclama, pero una persona autorizada por ley podrá demandar sin el concurso de aquella para cuyo beneficio se hace la reclamación; y cuando por ley así se disponga, podrá presentarse una reclamación a nombre del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para beneficio de otra persona. No se desestimará un pleito por razón de no haberse tramitado a nombre de la persona que por ley tiene el derecho que se reclama hasta que, luego de levantarse la objeción, se haya concedido un tiempo razonable para que la persona con derecho ratifique la presentación del pleito, o se una al mismo, o se sustituya en lugar de la parte promovente y tal ratificación, unión o sustitución tendrá el mismo efecto que si el pleito se hubiese incoado por la persona con derecho.

Nuestro más Alto Foro ha resuelto bajo la doctrina de legitimación activa que un demandante deberá demostrar que ha sufrido un daño claro y palpable, que el daño es real, inmediato y preciso y no hipotético, que existe conexión entre el daño sufrido y la causa de acción ejercitada y que la causa de acción surge al amparo de la Constitución de Puerto Rico o de alguna ley. *Col. Peritos Elec. v. A.E.E.*, 150 DPR 327 (200); *Asoc. de Maestros v. Torres*, 137 DPR 528 (1994); *Hernández Torres v. Gobernador*, 129 DPR 824 (1992).

Resulta indispensable que el daño alegado sea concreto y particular, pues un daño generalizado que el demandante comparta con el resto de la ciudadanía impide la configuración de su legitimación activa para promover el pleito. Acorde con tal requisito, los tribunales carecen de jurisdicción para entender en aquellas reclamaciones en que el promovente, por su mera condición de contribuyente, impugna un gasto del Estado, pues el daño que pueda sufrir en calidad de contribuyente es generalizado y compartido con el resto de la ciudadanía. *Romero Barceló v. E.L.A.*, 169 DPR 460, 471.

B

La Regla 59.2 (a) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R.

59.2 (a), reza de la siguiente manera:

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, 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.

Conforme ha reiterado nuestro Tribunal Supremo, la persona que presenta una solicitud de sentencia declaratoria se encuentra a su vez sujeto al cumplimiento de los criterios de legitimación activa, por lo cual, deberá establecer la existencia o inminencia de un daño claro y real. La aprobación del estatuto y su eventual vigencia debe ser definitiva, de lo contrario la causa de acción presentada para impugnarlo no estará madura, ello por no presentar una controversia real de naturaleza justiciable que requiera un pronunciamiento judicial. *Asociación de Guardias Penales v. Sec.*

De Justicia, 187 DPR 711 (1963). Impugnada oportunamente la interpretación de un estatuto mediante un recurso de sentencia declaratoria, y establecida la legitimación activa del promovente, la función del tribunal se remite al alcance e interpretación del mismo. *Romero v. E.L.A.*, supra; *P.P.D. v. Gobernador*, 111 DPR 8 (1981).

C

Como es sabido, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Artículo 1042 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2992. Aquellas obligaciones que nacen de un contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor del mismo. Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994.

Los requisitos de todo contrato en nuestra jurisdicción son el consentimiento, el objeto y la causa. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391. La existencia o no de estos elementos se determina al momento en que se perfecciona el contrato. Según el Artículo 1206 del referido cuerpo legal, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio. 31 LPRA sec. 3371. Debido a que en nuestra jurisdicción rige el principio de la libertad de contratación, "los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público". Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 850 (1991).

En el ámbito de las obligaciones y contratos, es doctrina fundamental que cuando los términos de un contrato son claros, y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, se

estará al sentido literal de sus cláusulas. Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471; *Rivera v. Rivera*, 168 DPR 193, 212 (2006); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 289 (2001); *Marcial v. Tomé*, 144 DPR 522, 536 (1997). Es decir, los términos de un contrato se reputan claros “cuando por sí mismos son bastante lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dar lugar a dudas, controversias ni diversidad de interpretaciones y sin necesitar para su comprensión razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación”. *S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED*, 176 DPR 372, 387 (2009).

Una vez establecidas las cláusulas y condiciones del acuerdo, se entenderá perfeccionado el contrato por el consentimiento entre las partes y desde ese momento cada una de ellas vendrá obligada no sólo a cumplir con lo expresamente pactado, **sino también con las consecuencias** que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 772 (2001). Esa obligación de cumplir con lo pactado se fundamenta en el principio de la buena fe, el cual exige no defraudar la confianza que otro ha puesto en una promesa o conducta. *Unisys v. Ramallo Brothers*, supra.

Los contratos, más allá de ser la expresión de la autonomía y libertad de la persona, son también instrumentos de justicia distributiva y de interés social. El ordenamiento le brinda protección de ley a estas obligaciones que nacen de la voluntad de sus contratantes, pero exige una causa que asegure la justicia social trascendente como requisito para justificar su exigibilidad y respaldo estatal. Es por ello que los tribunales poseen la facultad

modificadora para intervenir con los contratos cuya causa irracional lacera la buena fe contractual. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008). Por su parte, el Artículo 1254 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3513, establece quién puede ejercitar la acción de nulidad de los contratos. El precitado artículo establece que pueden ejercitar la acción de nulidad de los contratos los obligados principal o subsidiariamente en virtud de ellos.

III

En el primer señalamiento de error del DTOP, así como en el segundo y tercer señalamiento de error de Delmar, se plantea que la parte apelada, Downtown, carece de legitimación activa para impugnar el contrato de arrendamiento suscrito entre el DTOP y Delmar. Por otro lado, en el segundo señalamiento de error del DTOP, así como en el primer señalamiento de error de Delmar, se arguye que el foro primario incidió al concluir que el contrato de arrendamiento suscrito entre el DTOP y Delmar era nulo por contravenir las disposiciones de Ley Núm. 66, *supra*, la Ley Núm. 235, *supra*, y la Carta Circular Núm. 117-2014. Así pues, siendo las cuestiones de índole jurisdiccional privilegiadas, de entrada consideraremos si Downtown ostentaba legitimación activa para solicitarle al foro primario que declarara nulo el contrato de arrendamiento entre el DTOP y Delmar.

Según reseñamos, una parte demandante posee legitimación activa si se cumplen los siguientes requisitos: que la parte haya sufrido un daño claro y palpable, no abstracto ni hipotético; que exista un nexo causal entre la causa de acción que se ejercita y el daño alegado, y finalmente, que la causa de acción surja al amparo de la Constitución o de alguna ley.

Conforme pudimos constatar del expediente de epígrafe, el 5 de septiembre de 2014, el DTOP y Downtown suscribieron un *Contrato de Arrendamiento de Locales por Cinco Años o Menos o Hasta 10 años en Locales en el Exterior*, el cual entró en vigor desde la fecha de su otorgamiento y regiría hasta el 30 de junio de 2016. Por virtud del mismo, Downtown arrendó al DTOP un local que sería habilitado por el arrendatario como el CESCO Caguas. Además, las partes contratantes acordaron que el arrendatario podría resolver el contrato en cualquier momento, siempre y cuando notificara por escrito su intención al arrendador con treinta (30) días de antelación a la fecha deseada.

Del expediente de autos se desprende, además, que el 8 de julio de 2015, Downtown cursó una misiva al DTOP donde le informó que se encontraba en la mejor disposición de continuar albergando las operaciones del CESCO Caguas e incluso de proveerle una mejor oferta de arrendamiento. Asimismo, le notificó que había advenido en conocimiento de la existencia de un contrato otorgado entre el DTOP y Delmar el 5 de octubre de 2012 para trasladar y ubicar las oficinas del CESCO Caguas a un local propiedad de Delmar, ello a pesar de que el precio por pie cuadrado en dicho contrato era considerablemente mayor al provisto por Downtown, lo que contravenía la obligación legal impuesta por la Ley Núm. 66, *supra*.

Vale la pena destacar que el contrato entre el DTOP y Delmar otorgado el 5 de octubre de 2012 no fue puesto en vigor, sino que posteriormente, el 28 de abril de 2015, dichas partes suscribieron un nuevo *Contrato de Arrendamiento de Locales por Cinco Años o Menos o Hasta 10 años en Locales en el Exterior*. Mediante éste,

Delmar le arrendó al DTOP una propiedad que sería utilizada por el arrendatario como las nuevas instalaciones del CESCO Caguas.

Por igual, pudimos corroborar que el 5 de agosto de 2015, el DTOP le remitió una carta a Downtown, recibida por ésta el 10 de agosto de 2015, donde le comunicó su interés de resolver el contrato de arrendamiento, efectivo el 15 de septiembre de 2015, ello al amparo de la séptima cláusula del contrato que suscribieron, la cual específicamente reza como sigue: “El arrendatario podrá en cualquier momento resolver el contrato siempre que notifique por escrito su intención al arrendador con treinta días de antelación a la fecha deseada.”

De una lectura de la séptima cláusula del contrato de arrendamiento suscrito entre el DTOP y Downtown es de notar que la misma es una cláusula resolutoria que permitía que el DTOP diera por terminado el mismo en cualquier momento, con la única condición de que notificara a Downtown con al menos treinta (30) días de anticipación a la fecha deseada.

Por tanto, siendo esta una cláusula clara, de lenguaje sencillo, libre de ambigüedades y aceptada por ambas partes contratantes, resulta innecesario interpretar su alcance y contenido. Según señalamos, las obligaciones que nacen de un contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor del mismo. En ese sentido, el DTOP no tenía obligación alguna de permanecer en la relación contractual con Downtown y/o justificar la resolución del contrato. Por el contrario, lo único que se le exigió al DTOP fue notificar a Downtown por escrito sobre su intención de cancelar el contrato, según hizo.

Como puede apreciarse, el DTOP cursó su misiva notificando la acción resolutoria dentro de los treinta (30) días de anticipación a

la fecha de la cancelación del contrato, en cuyo caso, no nos encontramos aquí ante un incumplimiento de contrato. El DTOP meramente ejerció una acción a la cual tenía derecho conforme a los términos del contrato. A la luz de lo anterior, habiendo el DTOP notificado oportunamente a Downtown sobre su intención de resolver el contrato efectivo el 15 de septiembre de 2015, Downtown solo tenía la expectativa de una relación contractual con el DTOP hasta dicha fecha, más no así, durante el resto de la vigencia del contrato. Es decir, Downtown podía prever que en cualquier momento el DTOP podría ejercer su derecho a resolverlo.

La resolución del contrato de autos se realizó de conformidad con los términos pactados, por lo que no estamos aquí ante una reclamación de un daño remunerable por incumplimiento contractual. Cualquier daño ocasionado por la rescisión del contrato era un riesgo inherente al propio contrato de arrendamiento. En fin, Downtown carecía de legitimación activa para entablar la presente acción sobre nulidad de contrato, pues no sufrió, y no pudo probar, un daño claro, concreto, real y palpable. Tampoco es una parte principal o subsidiaria que esté investida de poder para impugnar el contrato al amparo del Art. 1254 del Código Civil, *supra*. De igual manera, cónsono con lo resuelto en *Romero Barceló v. E.L.A.*, *supra*, tampoco ostenta legitimación activa para impugnar los gastos del gobierno en calidad de contribuyente.

En vista de lo antes discutido, resolvemos que el primer error señalado por el DTOP, así como los errores segundo y tercero señalados por Delmar, relacionados a la falta de legitimación, se cometieron. Ahora bien, ante la falta de legitimación activa por

parte de la apelada, no es necesario que nos adentremos en la discusión de los restantes errores señalados.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la *Sentencia* apelada y se desestima la demanda incoada por Downtown Development Corporation.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Jueza Brignoni Mártir disiente sin opinión escrita.

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones