Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y CAGUAS
PANEL III

PLAZA INTERNACIONAL PUERTO RICO, LLC. Apelante-Demandante Vs. SAKS FIFTH AVENUE PUERTO RICO, INC. Y SAKS INCORPORATED, Apelado-Demandado	KLAN201800370	*APELACIÓN* procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan Civil. Núm. SJ2017CV02094 (904) Sobre: INJUNCTION PRELIMINAR

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Fraticelli Torres, el Juez Hernández Sánchez y el Juez Ramos Torres.

Hernández Sánchez, Juez ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de septiembre de 2018.

Comparece ante nos Plaza Internacional Puerto Rico, LLC (Plaza Internacional o Apelante), mediante el recurso de Apelación de título. Solicita la revisión de una Sentencia Parcial emitida y notificada el 28 de marzo de 2018 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI) en el caso SJ2017CV02094, *Plaza Internacional Puerto Rico, LLC v. Saks Fifth Avenue Puerto Rico, Inc., et al.* Mediante dicho dictamen, el TPI desestimó su solicitud de *injunction* preliminar; dispuso que las restantes causas de acción se tramitarían por el procedimiento ordinario y ordenó el traslado del caso a la sala correspondiente.

Por los fundamentos expuestos a continuación, se confirma la Sentencia Parcial apelada.

I.

El 17 de octubre de 2017 Plaza Internacional, dueño y desarrollador del centro comercial conocido como "The Mall of San

Juan" (Mall) instó ante el TPI una *Demanda*[1] de cumplimiento específico de contrato, resarcimiento de daños y sentencia declaratoria en contra de Saks Fifth Avenue Puerto Rico (Saks PR) y su garantizador, Saks Incorporated (Saks). Planteó que, el 13 de abril de 2013, Plaza Internacional y Saks PR suscribieron tres acuerdos relacionados al Mall: (a) un Acuerdo de Construcción, Operación y Servidumbre Recíproca ("Construction, Operation and Reciprocal Easement Agreement" o COREA) por y entre Plaza Internacional, Nordstrom PR y Saks PR; (b) un Acuerdo Suplementario ("Supplemental Agreement") por y entre Plaza Internacional y Saks PR y (c) un Contrato de Arrendamiento ("Lease") por y entre Plaza Internacional y Saks PR (en conjunto, "Acuerdos Operativos"). Adujo que el COREA contiene una Garantía de 13 de marzo de 2013 mediante la cual Saks acordó indemnizar a Plaza Internacional por todo daño o pérdida que sufriese a raíz de cualquier incumplimiento de Saks PR.

En su *Demanda*, Plaza Internacional alegó haber iniciado el proceso de reconstrucción para remediar los daños significativos que sufrió el Mall con el paso del huracán María. Indicó que así lo habían hecho la mayoría de sus inquilinos, excepto Saks PR, que parecía haber abandonado su tienda, pues no había hecho esfuerzos para asegurar y reparar sus predios. Destacó que, según declaraciones hechas a su nombre, Saks PR no tenía la intención de reabrir con prontitud su tienda y ofreció transferir sus empleados a otras de sus localidades, fuera de Puerto Rico. La Apelante sostuvo que la negativa de Saks PR a reconstruir y reabrir sus puertas de forma expedita constituía una violación anticipatoria de sus

[1] El 18 de octubre de 2017 Plaza Internacional presentó una *Moción Sometiendo Demanda Corregida*. Afirmó que presentó de nuevo su *Demanda*, esta vez en papel tamaño legal.

obligaciones contractuales y tendría un efecto devastador sobre el Mall y los demás inquilinos.

Plaza Internacional solicitó que se emitiese un *injunction* y una orden de cumplimiento específico en la que se le ordenara a los demandados a reconstruir su tienda y reanudar su operación a la brevedad posible. Pidió además, ser resarcido solidariamente por éstos por los daños causados por el anticipado incumplimiento contractual de Saks PR. Adujo que, además del daño irreparable, sufriría daños económicos por la pérdida del adelanto de construcción pagado a Saks PR para inducirle a ubicarse en el Mall; el costo de reparar los predios de Saks PR; la renta debida por Saks PR y la pérdida de ventas y otros ingresos a causa de los daños a y la pérdida de otros inquilinos que dependían de la presencia de Saks PR para atraer clientes, en particular, aquellos con cláusulas de coarrendamiento en sus contratos atadas a la presencia de Saks PR que podrían irse del Mall. Invocó que las partes pactaron que, ante la violación o amenaza de violación a los términos convenidos, tendría derecho a solicitar que se emitiese un *injunction* o una orden de cumplimiento. Al anticipar que Saks PR alegaría como defensa que Plaza Internacional incumplió con su obligación contractual de construir y operar un Hotel y Casino adyacente al Mall, solicitó que se emitiese una sentencia declaratoria para decretar que cumplió con todas sus obligaciones materiales y que la ausencia del Hotel y Casino no le otorga a Saks PR el derecho a resolver o rescindir los Acuerdos Operativos ni de evadir su obligación de reconstruir y reabrir su tienda.

En 1 de noviembre de 2017, en su *Solicitud de Injunction Preliminar*, Plaza Internacional indicó que Saks PR expresó que no repararía su tienda hasta que un tribunal así se lo ordenase. Arguyó lo siguiente:

> La negativa de Saks a cumplir con estas obligaciones resultará en daños inmedibles a la reputación y al nombre de Plaza Internacional como operador del Mall, daños inmedibles al Mall y a la habilidad de sus otros inquilinos de atraer clientes, lo cual ocasionará daños inmedibles a las ventas de los otros inquilinos y a los ingresos de Plaza Internacional a base de las ventas de sus inquilinos, así como daños inmedibles a la habilidad del Mall de atraer inquilinos de primera clase. Plaza Internacional también sufrirá daños irreparables si los demandados no reconstruyen y reabren las tiendas Saks Fifth Avenue de forma expedita, ya que muchos inquilinos tienen cláusulas de co-arrendamiento condicionadas en la presencia de una de las tiendas Saks Fifth Avenue, y la ausencia de la misma le podría dar el derecho a estos inquilinos a terminar sus contratos de arrendamiento o pagar renta reducida. Esto, a su vez, puede afectar otros inquilinos que tienen cláusulas de ocupación mínima que pueden caer en vigor a causa de la ausencia de la tienda de Saks Fifth Avenue y los inquilinos con cláusulas de co-arrendamiento. La negativa de Saks PR y Saks, Inc. de cumplir con sus obligaciones contractuales atenta contra la viabilidad del Mall entero y la inversión de Plaza Internacional de $500 millones en el Mall.[2]

Pidió que se le ordenase a Saks PR a reparar sus predios y reanudar sus operaciones. Afirmó que tenía una alta probabilidad de prevalecer en su reclamo pues los contratos pactados disponían la obligación de Saks PR de completar dicha reparación; que de no concederse el remedio la controversia se tornaría académica pues la negativa de Saks PR podría llevar al fracaso del Mall, y que la expedición del *injunction* preliminar adelantaría el interés público al asegurar la pronta reparación del predio, hacer valer los contratos y prevenir el aumento de los daños sufridos. Insistió en que no había un remedio actual en ley para compensarle por los daños que sufriría de no ordenarse la pronta reconstrucción de la tienda pues una sentencia monetaria no remediaría sus pérdidas.

Luego de solicitar prórroga para ello, el 20 de noviembre de 2017 Saks PR y Saks presentaron su *Contestación a la Demanda y Reconvención*. Adujeron que el paso del huracán le causó daños catastróficos a su tienda y que más del 65% de los inquilinos del Mall, incluyendo la otra tienda ancla, Nordstrom, aún permanecían cerrados, pero éstos no fueron demandados. Admitieron que, a los

---

[2] Véase, pág. 214 del Apéndice del Recurso.

fines de ayudarles durante la crisis, ofrecieron transferir a algunos empleados a otras tiendas en Estados Unidos. Si bien indicaron que en nuestra jurisdicción no se reconoce una causa de acción por la violación anticipatoria de un contrato, negaron que hubiesen incumplido sus obligaciones contractuales, pues adujeron haber sido diligentes en el manejo de la evaluación de daños, remediación y reconstrucción sin que ello constituyese una renuncia a los remedios y defensas contractuales a su haber. Afirmaron que el pacto en cuanto al *injunction* era nulo pues no podía pactarse obviar los requisitos de la concesión de un recurso interdictal ni la discreción del tribunal al respecto.

Alegaron que Plaza Internacional no había cumplido con su obligación de construir un Hotel y Casino en el Mall y que ello le permitía a Saks PR terminar los contratos entre las partes. Agregaron que, a pesar de las gestiones ya realizadas, Saks PR no estaba obligada a reconstruir y reanudar operaciones si, a tenor de lo dispuesto en la Sección 13.02 del COREA, la Apelante no estaba cumpliendo con sus obligaciones bajo la Sección 12.01 del COREA y había un "co-tenancy failure". Afirmaron que había una controversia real en torno a si hubo un incumplimiento de los Acuerdos Operativos por la falta de la construcción del Hotel y Casino en el Mall y al existir un segundo "co-tenancy failure". Entre varias defensas afirmativas, planteó las doctrinas de *exceptio non adimpleti contractus* y *exceptio non rite adimpleti contractus*, y que no procede el remedio del *injunction* pues los daños que reclama la Apelante son hipotéticos y la potencial pérdida de clientes, rentas o ingresos son estrictamente daños económicos.

En su *Reconvención*, plantearon que el 18 de julio de 2012, nueve meses antes de suscribir el acuerdo para establecer su tienda en el Mall, la Apelante y New Century Development formalizaron el Hotel/Casino REA, así como un Acuerdo de Desarrollo para la

construcción, desarrollo y operación de un Hotel y Casino que ubicaría en el Mall. Saks PR alegó que Plaza International incumplió con sus obligaciones contractuales al respecto, pues no realizó esfuerzo alguno para lograr que se estableciese el referido Hotel y Casino. Solicitó un decreto de que tiene derecho a terminar el convenio de operaciones por esta causa, así como que existía un segundo "cotenancy failure"[3], evento de incumplimiento separado que le eximía de efectuar labores de reconstrucción. Afirmó Saks PR que se trataba de una controversia de umbral, pues de tener derecho a terminar su convenio de operación, ejercería tal facultad y las primeras dos causas de acción de la *Demanda* se tornarían académicas. En resumidas cuentas, instó varias causas de acción en las que solicitó que se declarase que tiene derecho a rescindir toda obligación derivada de los contratos entre las partes o, en la alternativa, que tiene derecho a suspender el cumplimiento de sus obligaciones hasta que se construya y opere el Hotel y Casino.

En igual fecha, Saks PR y Saks presentaron su *Oposición a Solicitud de Injunction Preliminar*. Negaron que Plaza Internacional tuviese probabilidad alguna de prevalecer en los méritos de su reclamo y que no estableció la presencia de los elementos que harían procedente un remedio extraordinario. Enumeraron las labores de reparación que Saks PR había gestionado se hiciesen e indicaron que, dado que el *injunction* preliminar solicitado era a los efectos de obligarle a hacer gestiones que ya estaba efectuando, su expedición era innecesaria. Alegaron que Saks PR cumplió con sus obligaciones contractuales, pues lo que requiere la Sección 9.03 (A) del COREA es que comenzara prontamente la reconstrucción y procediese con

---

[3] "40. Por otra parte, la sección 13.02 (B) del REA dispone que un evento de "Cotenancy failure"constituye justa causa para que Saks PR de por terminado su Convenio de Operación. Entiéndase por un "cotenancy failure", que menos del sesenta y cinco por ciento (65%) del área del piso del Centro Comercial esté ocupada y abierta para negocios al público por llamados inquilinos apropiados". Véase, pág. 295 del Apéndice del Recurso.

diligencia hasta completarla, mientras que la Sección 9.04 del COREA contempla que los trabajos de reparación pudiesen durar hasta 27 meses contados a partir del evento que causó los daños.[4] Destacaron que la falta de especificidad de la súplica de la solicitud de *injunction* reflejaba la temeridad de la Apelante y que dicha parte falló en identificar la conducta específica que pretendía prohibir u obligar. Afirmaron que, como lo solicitó en su *Demanda*, Plaza Internacional tenía la opción de ser indemnizada en daños por incumplimiento contractual. Alegaron que los daños reclamados eran pérdidas económicas compensables y que solo estaban involucrados intereses privados.

El 1 de diciembre de 2017 Plaza Internacional presentó su *Réplica en Apoyo a la Solicitud de Injunction Preliminar*. Afirmó que si bien Saks PR produjo una lista de supuestos actos de reparación, no contradijo la expresión hecha por su Presidente a los efectos de que no tenía intención de reparar o reabrir la tienda e incluso solicitó en su *Reconvención* que se le reconociese el derecho a no hacerlo lo que demostraba que el *injunction* aún era necesario. Afirmó que Saks PR no probó las supuestas gestiones de reparación pues las declaraciones bajo pena de perjurio que anejó no son válidas en nuestro ordenamiento, así como tampoco proveyó las fechas específicas para las que finalizaría la reparación y reabriría su tienda. Alegó que mediante la solicitud de sentencia declaratoria podía instarse una causa de acción ante un anticipado incumplimiento contractual. Explicó que, en su solicitud de *injunction*, expresó que la indemnización en daños que solicitó sería

---

[4] El Construction, Operation and Reciprocal Easement Agreement dispone en su Sección 9.04: "The Parties agree to use due diligence in order to cause any Building or other improvement which a Party is required or elects to repair, replace or rebuild pursuant to this Article 9 to be completed, and in the case of a Building, to be ready for occupancy as expeditiously as reasonably possible but in any event within twenty-seven (27) months after such damage or destruction occurs. Each Party agrees that prior to commencing any such rebuilding, replacement or repair, such Party shall comply with the requirements set forth in this REA relating to its construction except as to any such requirement that may be modified under this Article 9." Véase, pág. 65 del Apéndice del Recurso.

un remedio insuficiente ya que las pérdidas a las que se expone, de ingresos, reputación, clientes, etc., no son susceptibles de fácil cálculo lo que las hace irreparables. Afirmó que la mera disponibilidad de la indemnización monetaria no implica que no proceda conceder un remedio interdictal. Pidió que se pautase una vista evidenciaria sobre la procedencia del *injunction* preliminar.

El 7 de diciembre de 2017 Saks PR y Saks presentaron su *Dúplica*. Aun cuando negaron que el señor Richard A. Baker hiciese el alegado comentario, adujeron que las Reglas de Evidencia no rigen un procedimiento de interdicto preliminar por lo que el TPI podía admitir las declaraciones bajo pena de perjurio que demostraban que Saks PR estaba efectuando diligentemente las reparaciones. Afirmaron que los trabajos estaban adelantados y que cualquier duda al respecto podía despejarse mediante una inspección ocular. Insistieron en que la Apelante no tiene posibilidades de prevalecer y que, en todo caso, Plaza Internacional no podía exigir el cumplimiento específico de las obligaciones contractuales contrarias sin primero cumplir con las suyas. Insistieron en que el incumplimiento de la Apelante con sus obligaciones en torno a la operación del Hotel y Casino y un segundo evento de "cotenancy failure" le eximen de cumplir con sus obligaciones bajo el convenio de operación de la tienda, el que podían dar por terminado. Alegaron que la Regla 59 de Procedimiento Civil, *supra*, solo ofrece un mecanismo procesal y que toda vez que no existe en nuestra jurisdicción una causa de acción por violación anticipada de un contrato, no podía concederse un remedio interdictal accesorio a ésta.

El 8 de diciembre de 2017 Plaza Internacional presentó su *Réplica a la Reconvención*. Afirmó que había controversia en torno a el hecho de que no se había construido aun el Hotel y Casino adyacente al Mall, le daba a Saks PR el derecho de rescindir los

Acuerdos Operativos. Afirmó haber desplegado su mejor esfuerzo en aras de causar la construcción del referido Hotel y Casino y adujo que, en todo caso, Saks PR renunció a esa reclamación pues no alegó el asunto hasta dieciocho meses luego de abrir su tienda. Planteó que resultaría fútil cobrarle una penalidad a New Century o exigirle el cumplimiento específico de lo pactado pues ello podría dar paso a la quiebra de dicha entidad. Indicó que, luego de que Saks PR cumpla con reparar y reabrir su tienda, de existir una falta de coarrendamiento, Saks PR debía dar una notificación de 180 días, periodo durante el cual podría curarse dicha falta. Afirmó que la primera falta de coarrendamiento surgió a raíz de la Sección 7.05 (C) del COREA mientras que la alegada segunda falta surgió a tenor de la Sección 13.02(B) del COREA, además de que bajo el Artículo 19 del COREA, bajo la doctrina de *force majeure*, está excusado por el atraso en el cumplimiento de sus obligaciones. Citó que, en todo caso, la obligación de construir el Hotel y Casino era accesoria. Entre otras defensas afirmativas adujo que, por la doctrina de incuria, Saks PR no podía plantear una violación de derechos por la ausencia del Hotel y Casino.

Mediante Orden emitida y notificada el 11 de diciembre de 2017, el TPI decretó lo siguiente:

> Se señala Vista Evidenciaria para determinar la procedencia del recurso interdictal presentado y pendiente de determinación en esta Sala 904. Tomen nota los abogados que este Tribunal solamente estará determinando si procede referir el caso a la sala de procesos ordinarios. La vista será el 19 de diciembre de 2017, 9:00 AM.[5]

Iniciado el descubrimiento de prueba, surge de la Minuta de la Vista Evidenciaria efectuada el 19 de diciembre de 2017 que ambas partes expusieron sus argumentos. Luego de resultar fútil una conversación entre las partes sobre un posible acuerdo, el TPI acogió la solicitud de estas de que se efectuase una inspección

[5] Véase, pág. 474 del Apéndice del Recurso.

ocular. A las 2:00PM de ese mismo día, el TPI se constituyó en los predios de Saks PR en el Mall. En el Acta de dicha inspección ocular el TPI hizo constar lo siguiente:

> El tribunal pudo percibir a través de sus sentidos el área en controversia, visitando la primera y segunda planta de Saks Fifth Avenue Puerto Rico. Se observaron las demoliciones realizadas y el cuarto de "fitting room" con hongos y mal estado.
> Se visitó el área del restaurant, observando hongos en el mismo, así también las paredes de Gypsum Board.[6]

El TPI le concedió a las demandadas hasta el 29 de diciembre de 2017 para informar la posible fecha en la que Saks PR comenzaría sus operaciones. Pautó una vista de seguimiento para el 22 de enero de 2018. El 29 de diciembre de 2017 Saks PR y Saks presentaron una *Moción Informativa* en la que adujeron que, aun cuando los contratos entre las partes no le requerían proveer una fecha determinada para el fin de la reconstrucción, la tienda "podría estar lista para ocupación entre marzo a junio del 2019"[7].

Luego de varios trámites procesales, el 12 de enero de 2018 Plaza Internacional presentó una *Moción en Respuesta a Moción Informativa*. Afirmó que, a tenor de la Sección 5.04 del COREA Saks PR sí venía obligado a informar el tiempo aproximado en el que sus predios estarán bajo construcción. Adujo que si bien Saks PR informó cuando la tienda podría estar lista para ocupación lo que se le ordenó fue informar la posible fecha en la que podría comenzar a operar. Pidió que se le ordenase a proveer la fecha del comienzo de sus operaciones y el itinerario de reparación.

El 22 de enero de 2018 Saks y Saks PR presentaron una *Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*. Plantearon que, ausente alguna controversia de hechos, el TPI dispusiese de la segunda causa de acción de su *Reconvención* en cuanto a su derecho a no

---

[6] Véase, pág. 507 del Apéndice del Recurso.
[7] Véase, pág. 509 del Apéndice del Recurso.

reconstruir la tienda Saks PR en el Mall y a dar por terminado el Convenio de Operación a raíz del segundo "cotenancy failure".

Refleja la Minuta de la Vista Sobre el Estado de los Procedimientos celebrada el 22 de enero de 2018 que la representación legal de Plaza Internacional argumentó sobre la necesidad de la vista evidenciaria, y el descubrimiento de prueba, entre otros asuntos. Luego de escuchar a la otra parte y de reunirse con los abogados en cámara, el TPI pautó la Vista Evidenciaria para el 23 al 30 de abril y el 1 de mayo de 2018. Determinó que, en un término de veinte (20) días, los abogados deberían presentar un informe de conferencia que incluyese un listado de los testigos que cada parte traería, un breve narrativo y la prueba documental y pericial. Pautó que el descubrimiento de prueba, a los únicos fines de la vista de *injunction* preliminar, concluiría el 23 de marzo de 2018.

Mediante Orden notificada el 6 de febrero de 2018 el TPI dictaminó lo siguiente:

> Se permite el descubrimiento de prueba que sea necesario para la vista evidenciaria en la cual determinaremos la procedencia del recurso de *injunction* presentado. Aclaramos que solamente estaremos atendiendo lo relacionado al *injunction* solicitado. Cualquier descubrimiento de prueba que pretenda descubrir prueba para otras causas de acción y atrase los procedimientos pautados no será autorizado.[8]

El 12 de febrero de 2018 las partes presentaron una *Moción Conjunta Solicitando Modificación de los Términos Establecidos por el Tribunal*. Solicitaron que se alterasen algunas de las fechas pautadas en la vista de 22 de enero de 2018. Entre ellas, pidieron que se pautara el 30 de marzo de 2018 como la fecha límite para efectuar el descubrimiento de prueba. En una Orden notificada el 12 de febrero de 2018 el TPI reiteró que la vista a celebrarse sería una evidenciaria para determinar si procedía el *injunction* por lo que las partes debían limitar su descubrimiento de prueba "a esos fines

---

[8] Véase, pág. 698 del Apéndice del Recurso.

exclusivamente".[9] Mediante otra Orden notificada el 13 de febrero de 2018 concedió los términos provistos por las partes.

Seguidas las incidencias del caso, el 14 de marzo de 2018 Plaza Internacional presentó su *Oposición a Moción de Sentencia Sumaria Parcial*. En resumen, alegó que ésta no procedía en Derecho así como que había controversias sobre hechos tales como si hubo un primer o segundo evento de "cotenancy failure".

El 27 de marzo de 2018 Saks PR y Saks presentaron su *Réplica a "Oposición a Moción de Sentencia Sumaria Parcial"*. En igual fecha, presentaron una *Solicitud Urgente de Paralización de los Procedimientos*. Afirmaron que la adjudicación de la moción de sentencia sumaria podría conllevar la desestimación total del caso por lo que solicitaron que se paralizaran los procedimientos, incluso el descubrimiento de prueba, hasta tanto fuese adjudicada. El 28 de marzo de 2018 Plaza Internacional presentó una *Moción Notificando Intención de Presentar Oposición a "Solicitud Urgente de Paralización de los Procedimientos" y Dúplica a "Oposición a Moción de Sentencia Sumaria Parcial"*.

Mediante Orden emitida y notificada el 28 de marzo de 2018, respecto a la oposición a la moción de sentencia sumaria, el TPI, expresó: "Véase órdenes de hoy". En otra Orden emitida el mismo día el TPI expresó lo siguiente:

> En varias ocasiones hemos advertido que el caso de autos será atendido como uno de remedios extraordinarios según radicado originalmente, sin embargo, el mismo ha sido convertido en uno civil ordinario. Véase Sentencia y referido a sala de procesos ordinarios.[10]

En su Sentencia Parcial, el TPI consignó una serie de determinaciones de hechos, en específico, que en la inspección ocular efectuada el 19 de diciembre de 2017, tuvo "la oportunidad de constatar que en la tienda de Saks PR ya se habían iniciado

---

[9] Véase, pág. 710 del Apéndice del Recurso.
[10] Véase, pág. 929 del Apéndice del Recurso.

trabajos de remoción de material dañado del piso, madera y alfombras".[11] Enunció que Plaza Internacional no demostró haber sufrido daños irreparables sino que, en todo momento, argumentó asuntos de incumplimiento de contrato que, en caso de prevalecer dicha parte, le serían compensables pecuniariamente. Destacó que los daños alegados en la Reconvención también podrían compensarse económicamente y que las controversias presentadas podían dilucidarse en una sala civil ordinaria. Así, desestimó la causa de acción de *injunction* preliminar pues la Apelante no sufrió daño irreparable alguno que debiese ser compensado mediante la concesión de un remedio interdictal. Reiteró que las partes tenían disponibles remedios en el foro civil ordinario, en el que podrían ventilar las alegaciones de daños y perjuicios. Archivó la referida acción a tenor de la Regla 39.1(a) de Procedimiento Civil, *supra*; dispuso que las causas de acción pendientes de resolución serían tramitadas y resueltas mediante el procedimiento ordinario y ordenó su traslado a la sala correspondiente.

Inconforme, el 6 de abril de 2018 Plaza Internacional instó ante este foro el presente recurso, en el que le atribuyó al TPI la comisión de los siguientes errores:

> **PRIMER SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRÓ MANIFIESTAMENTE EL TPI AL DESESTIMAR LA SOLICITUD DE INJUNCTION PRELIMINAR BASADO EN LA SUPUESTA AUSENCIA DE DAÑO IRREPARABLE, SIN ANTES CELEBRAR UNA VISTA EVIDENCIARIA Y PERMITIRLE A PLAZA INTERNACIONAL [SIC] PRESENTAR SU EVIDENCIA DE DAÑO IRREPARABLE, A PESAR DE HABERSE SEÑALADO FECHA PARA DICHA VISTA, ASÍ COMO UN APRETADO CALENDARIO DE DESCUBRIMIENTO DE PRUEBA LIMITADO A LOS TEMAS DEL INJUNCTION.**
>
> **SEGUNDO SEÑALAMIENTO DE ERROR: ERRÓ MANIFIESTAMENTE EL TPI AL DESESTIMAR EL INJUNCTION PRELIMINAR *MOTU PROPRIO* BAJO LA REGLA 10.2 A PESAR DE QUE SE ALEGÓ Y EXISTE PRUEBA DEL DAÑO IRREPARABLE.**

---

[11] Véase, pág. 943 del Apéndice del Recurso.

Luego de otros trámites procesales, el 7 de mayo de 2018 Saks PR y Saks presentaron su *Alegato en Oposición al Recurso de Apelación*. En una Resolución emitida el 31 de mayo de 2018 le concedimos término a Plaza Internacional para que expresara si tenía objeción a que aceptásemos como prueba oral del caso los proyectos de transcripción de las vistas celebradas el 19 de diciembre de 2017 y 22 de enero de 2018 que anejaron Saks PR y Saks a su alegato. El 6 de junio de 2018 la Apelante presentó su *Moción en Cumplimiento de Orden* en la que si bien objetó que las referidas transcripciones se tomasen como prueba oral, expresó no tener reparos a que se fuesen aceptadas como récord parcial[12] de lo acontecido en las vistas celebradas ante el TPI.

En su *Respuesta de Saks PR y Saks a "Moción en Cumplimiento de Orden"*, entre otros planteamientos, dichas partes solicitaron que aceptásemos las transcripciones presentadas como prueba de lo acontecido en las vistas habidas ente el TPI. Mediante Resolución emitida el 11 de junio de 2018 dimos por cumplida nuestra Orden de 31 de mayo de 2018.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes y las transcripciones de las vistas, a tenor del Derecho aplicable, procedemos a resolver.

II.

A.

En nuestro ordenamiento jurídico se define el *injunction* como "un mandamiento judicial expedido por escrito, bajo el sello de un tribunal, por el que se requiere a una persona para que se abstenga de hacer, o de permitir que se haga por otras bajo su intervención, determinada cosa que infrinja o perjudique el derecho de otra". Art. 675 del Código de Enjuiciamiento Civil, 32 LPRA sec. 3521. Como lo

---

[12] Ello debido a que no contienen lo sucedido durante la inspección ocular.

ha destacado nuestro Más Alto Foro, este remedio extraordinario "se caracteriza por su perentoriedad, por su acción dirigida a evitar un daño inminente o a restablecer el régimen de ley conculcado por conducta opresiva, ilegal o violenta del transgresor del orden jurídico" y cuya eficacia "descansa en su naturaleza sumaria y en su pronta ejecución". *Plaza Las Américas v. N&H*, 166 DPR 631, 643 (2005). En particular, el *injunction* preliminar es el que el foro judicial emite previo a celebrar el juicio en su fondo y "*de ordinario*, posterior a la celebración de una vista en donde las partes tienen la oportunidad de presentar prueba en apoyo y oposición a su expedición". (Énfasis suplido.) *Next Step Medical v. Bromedicon et al*, 190 DPR 474, 486 (2014).

El fin primordial de la concesión de un *injunction* preliminar es "mantener el *status quo* hasta que se celebre el juicio en sus méritos para que no se produzca una situación que convierta en académica la sentencia que finalmente se dicte al atender la petición de *injunction* permanente, o se le ocasionen daños de mayor consideración al peticionario mientras perdura el litigio". *VDE Corporation v. F & R Contractors*, 180 DPR 21, 40 (2010). Su enfoque es prohibir u ordenar "la ejecución de determinado acto, con el fin de evitar causar perjuicios inminentes o daños irreparables a alguna persona, en casos en que no hay otro remedio adecuado en ley". Íd. Se dirige, principalmente, hacia actos futuros que amenazan con ser o se anticipa serán cometidos. *Íd.*; R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 4ta ed., San Juan, Lexis Nexis, 2007, Sec. 57.03, pág. 463.

La moción mediante la cual se solicite el *injunction* deberá contener: 1) un relato detallado y particular de los hechos que dan lugar a la solicitud; 2) los "perjuicios, daños o pérdidas irreparables" que sufre la parte peticionaria; 3) las diligencias efectuadas para notificar a la parte demandada de la moción; y 4) las razones por las

cuales se pide la expedición del recurso. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico*, 6ta ed. Puerto Rico, Lexisnexis, 2017, págs. 596, 598. Una vez es presentada, dispone la Regla 57.3 de Procedimiento Civil, *supra*, que, al sopesar si procede expedir una orden de entredicho provisional o *injunction* preliminar, deberán considerarse, entre otros, los siguientes criterios:

> (a) la naturaleza del daño a que está expuesto la parte peticionaria;
> (b) la irreparabilidad del daño o la inexistencia de un remedio adecuado en ley;
> (c) la probabilidad de que la parte promovente prevalezca;
> (d) la probabilidad de que la causa se torne en académica;
> (e) el impacto sobre el interés público del remedio que se solicita, y
> (f) la diligencia y la buena fe con que ha obrado la parte peticionaria.

El elemento primordial que gobernará la expedición del *injunction*, siendo éste un remedio extraordinario, y estrechamente atado "a la doctrina de la equidad, es la existencia de una amenaza real de sufrir algún menoscabo para el cual no existe un remedio adecuado en la ley". *Next Step Medical v. Bromedicon et al*, *supra*. El tribunal tendrá la tarea de "*detectar si la acción connota o no un agravio de patente intensidad al derecho del individuo que reclame una reparación urgente*". (Énfasis suplido.) *VDE Corporation v. F & R Contrators*, *supra*; *Gracia Ortiz v. Policía de Puerto Rico*, 140 DPR 247 (1996). Es la parte promovente quien tendrá que demostrar la existencia de dichos criterios. *Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, 173 DPR 304, 319 (2008).

Así pues, la parte promovente del recurso tendrá la carga de demostrar que, de no concederse, ha de sufrir un daño irreparable. *VDE Corporation v. F & R Contrators*, *supra*; *Misión Industrial v. Junta Planificación*, 142 DPR 656, 681 (1997). En cuanto a la naturaleza del daño nos comenta el Profesor Cuevas Segarra:

> El daño irreparable es definido como un daño que no puede repararse por los remedios disponibles en los tribunales de ley. Si el daño inminente puede rectificarse utilizando un remedio legal, el tribunal no debe expedir el interdicto. Lo que constituye un remedio apropiado en ley y, por ende, daño

> irreparable va a depender de los hechos y las circunstancias de cada caso en particular. J. A. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, 2da ed., Publicaciones JTS, T. V, 2011, pág. 1689.

Cabe señalar que, "[s]e estiman como remedios legales adecuados aquéllos que pueden otorgarse en una acción por daños y perjuicios". *Pérez Vda. Muñiz v. Criado*, 151 DPR 355, 373 (2000). Por otra parte, respecto a la probabilidad que tiene la parte reclamante de prevalecer, será suficiente que demuestre que "la demanda tiene planteamientos tan serios, sustanciales, difíciles y dudosos, que la convierten en materia prima para un buen litigio". R. Hernández Colón, *op. cit.*, pág. 600. No debe tratarse, en cambio, de una mera probabilidad especulativa. Véase, *VDE Corporation v. F & R Contrators*, *supra*, pág. 43.

En torno a la celebración de la vista de remedio provisional, ha expresado el Tribunal Supremo que con ella se persigue "atender un incidente dentro de un pleito, conforme a los intereses de las partes y a los hechos del caso". *Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, *supra*, pág. 326. A tenor de ello, al celebrarla, el tribunal deberá buscar hacer un balance entre dichos intereses, esto es, los intereses de la parte peticionaria de frente al "daño que una orden de *injunction* preliminar puede causarle a la parte que la sufre". *Íd.* Cabe señalar que "[l]a vista sobre el *injunction* preliminar no es un juicio en los méritos" sino una en la que ha de discutirse una moción interlocutoria por lo que, "[e]n ella, las partes pueden presentar pruebas sin tener que atenerse a los requisitos de la regla de evidencia". D. Rivé Rivera, *Recursos Extraordinarios*, 2da. Ed, Prof. Ed. Jur. Cont. UIAPR, 1996, pág. 37. Nótese que la Regla 57.2 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone que "cualquier evidencia que sea admitida en la vista sobre la solicitud de *injunction* preliminar y que sea admisible en el juicio en sus méritos, pasará a formar parte del

récord del caso y no tendrá que presentarse nuevamente el día del juicio".

La concesión de una orden de *injunction* preliminar descansa en la sana discreción del tribunal. *VDE Corporation v. F & R Contrators*, *supra*, pág. 41. Así, ni los requisitos que surgen de la jurisprudencia ni los dispuestos en las Reglas de Procedimiento Civil constituyen "requisitos absolutos, sino directrices" que sirven para dirigir al tribunal al momento de adjudicar si, a raíz de la prueba presentada, se justifica la expedición del recurso. *Next Step Medical v. Bromedicon et al, supra.* Dicha discreción judicial "se ejercerá ponderando las necesidades y los intereses de todas las partes involucradas en la controversia". *Mun. de Ponce v. Gobernador*, 136 DPR 776, 791 (1994). Ahora bien, este remedio "*debe expedirse con mesura y únicamente ante una demostración de clara e inequívoca violación de un derecho*". *Next Step Medical v. Bromedicon et al, supra*, pág. 487. Ante ello, el dictamen del foro primario solo se revocará en apelación si se demuestra que dicho foro abusó en el ejercicio de su discreción. Íd.

III.

En su recurso, al discutir ambos errores en conjunto, Plaza Internacional plantea que, habiendo efectuado una sustancial inversión de tiempo y recursos para cumplir con el calendario de descubrimiento de prueba que pautó el TPI, dicho foro, de forma sorpresiva y contradictoria, emitió Sentencia Parcial sin celebrar una vista evidenciaria. Afirma que, con ello, el TPI abusó de su discreción y coartó su derecho a un debido proceso de ley pues le privó de la oportunidad de poder presentar prueba en apoyo de su solicitud de *injunction* preliminar.

Plantea que en su *Demanda* y en su petición de *injunction* preliminar demostró la realidad y extensión de dichos daños tales como: el daño incalculable a la reputación del Mall; el daño a la

habilidad del Mall y sus inquilinos de atraer clientela, lo que le causaría daños inmedibles a las ventas de los inquilinos y a los ingresos de Plaza Internacional y el daño inmedible a la habilidad del Mall de atraer inquilinos. Insiste en que un número significativo de inquilinos tienen cláusulas de coarrendamiento basadas en la presencia de Saks PR en el Mall y que la negativa de Saks PR a cumplir con sus obligaciones contractuales atenta contra la viabilidad del Mall. Asimismo, alega que, al desestimar *motu proprio* el *injunction* el TPI citó la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, pero dicha regla no contempla tal proceder. Alega que, de cualquier modo, ante una moción de desestimación el TPI debe interpretar las alegaciones de la forma más favorable al demandante. Agrega que tiene amplia posibilidad de prevalecer en su petición de *injunction* preliminar, luego de que se le permita presentar prueba sobre los daños irreparables.

Por su parte, Saks PR y Saks, quienes también discutieron en conjunto los errores señalados, plantean que una vista evidenciaria no es un requisito *sine qua non* del debido proceso de ley y que el TPI tenía discreción para determinar si era necesario celebrarla. Destacan que Plaza Internacional tuvo oportunidad de argumentar los méritos del caso en extensas mociones así como de ser oído en las vistas celebradas por lo que niegan que el TPI quien tuvo ante sí los escritos de las partes, horas de argumentación en las vistas y una inspección ocular, abusara de su discreción. Indicaron que las declaraciones detalladas que presentaron sobre sus esfuerzos de remediación y reparación no fueron refutadas y que y que ello junto a la inspección ocular que efectuó el TPI, que fue la mejor prueba en torno al alegado abandono de los predios, proveyeron evidencia concluyente de que Plaza Internacional no podría prevalecer en su reclamo de que se incumplió el COREA pues sólo se les requería reparar con diligencia los daños sufridos por su tienda para que

estuviese lista para ocupación tan pronto como fuese razonable dentro de 27 meses luego del evento.

Afirman que la falta de probabilidad de que la Apelante prevalezca es base suficiente para confirmar la sentencia apelada y afirman que, de haber emitido el *injunction* solicitado, el TPI se hubiese convertido en supervisor de obra de la reconstrucción de la tienda. Señalan que, de así proceder, todos los daños alegados por la Apelante, podrían indemnizarse monetariamente. Resaltan que Plaza Internacional ni siquiera puede decir con certeza que cualquier daño inminente e irreparable al tráfico del Mall es el resultado de las acciones de Saks PR y no de otros factores como la decisión de Nordstrom de permanecer cerrado. Mencionan que se ha reportado en los medios noticiosos del país que el Mall ha anunciado nuevos inquilinos.

Así como lo hicieron ambas partes, ante su estrecha relación entre sí, discutiremos en conjunto ambos señalamientos de error. En esencia, cuestiona Plaza Internacional que el TPI, *motu proprio*, citando la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, y sin celebrar vista evidenciaria, desestimara su petición de *injunction* preliminar. De inicio, precisa aclarar que, al contestar la *Demanda*, Saks PR y Saks alegaron varias defensas afirmativas y entre ellas incluyeron el que la *Demanda* dejaba de exponer una reclamación que justificase la concesión de un remedio a favor dla Apelante pues no incumplieron con ninguna de sus obligaciones contractuales. En su Sentencia Parcial, fue precisamente el inciso cinco de la Regla 10.2 de Procedimiento Civil, *supra*, el que el TPI enfatizó. Además, cabe resaltar que en su *Oposición a Solicitud de Injunction Preliminar*, Saks PR y Saks plantearon ante el TPI que ausentes los elementos necesarios para que se justificara emitir el remedio solicitado el TPI debía "denegar de plano la Solicitud de *injunction*, sin trámite

ulterior".[13] Vemos pues que ante el TPI sí se había formulado una solicitud de que denegase la petición de *injunction*.

Aclarado ello, es menester resaltar que nuestro Más Alto Foro ha reconocido que "*las exigencias del debido proceso de ley dependen de las circunstancias particulares de cada caso*". (Énfasis suplido.) *Asoc. Vec. V. Caparra v. Asoc. Fom. Educ.*, *supra*, pág. 330. Más aún, ha señalado que "[p]rocede dictar un *injunction* sin celebrar vista cuando, en ausencia de controversia de hechos, se resuelve mediante una moción de sentencia sumaria". *Torres Ponce v. Jiménez*, 113 DPR 58, 62 (1982). Ulteriormente ha pronunciado: "[c]omo mencionamos en *AMPR et als. v. Sist. Retiro Maestros II*, *supra*[14], es innecesario celebrar una vista evidenciaria como requisito previo para emitir un *injunction* preliminar cuando no existen controversias de hechos materiales". *Rivera Schatz v. ELA et als.*, 191 DPR 449, 451 (2014).[15] Ello armoniza con lo que han comentado al respecto los tratadistas Wright, Miller y Kane:

> Even if a party desires to present testimony, several federal courts have held that when there is no factual controversy the trial court has discretion to issue an order on written evidence alone, without a hearing. Similarly, preliminary injunctions are denied without a hearing, despite a request for one by the movant, when the written evidence shows the lack of a right to relief so clearly that receiving further evidence would be manifestly pointless. C.A. Wright, A.R. Miller y M.K. Kane, *Federal Practice and Procedure: Federal Rules of Civil Procedure*, Thomson Reuters, 2013, Vol. 11A, sec. 2949, págs. 246-248.

Así pues, es indudable que en este caso el TPI no celebró propiamente una vista evidenciaria antes de disponer de la solicitud del recurso extraordinario. Ahora bien, ese hecho no debe considerarse en el vacío, abstrayéndolo del resto del marco procesal. Precisa destacar que, como surge del tracto procesal antes reseñado,

---

[13] Véase, pág. 306 del Apéndice del Recurso.

[14] "Por eso, se ha resuelto que es innecesario celebrar una vista evidenciaria como requisito previo para emitir un *injunction* preliminar cuando no existen controversias de hechos materiales". (Citas omitidas.) *AMPRet als., v. Sist. Retiro Maestros II*, 190 DPR 88, 90-91 (2014) (Resolución).

[15] (Resolución) Voto de conformidad emitido por el Juez Asociado señor Martínez Torres al que se unieron la Jueza Asociada señora Pabón Charneco y los Jueces Asociados señor Kolthoff Caraballo, señor Rivera García y señor Feliberti Cintrón.

originalmente, el TPI pautó un señalamiento de vista evidenciaria para el 19 de diciembre de 2017. Como surge de la transcripción[16], durante la vista celebrada en dicha fecha, el TPI cuestionó a las partes en torno al propósito de la petición de *injunction*. La representación legal de Plaza Internacional insistió en que la información que tenían era que Saks no tenía la intención de reparar ni de reabrir su tienda. Afirmó que no había tenido acceso a la tienda ni hubo un flujo de información respecto al proceso de reconstrucción de Saks.[17] Indicó que su interés era que Saks cumpliese con su deber de diligentemente reconstruir la tienda y, segundo, que la abriese tan pronto como fuese posible.

La representación legal de Saks afirmó que, para ese instante procesal, ya Plaza Internacional tenía cinco declaraciones que establecían con claridad lo que se estaba haciendo allí y el progreso de las obras. Alegó que debía retirarse el *injunction* pues no tenía razón de ser. La representación legal de Plaza Internacional ripostó que desfilaría prueba de que no se había cumplido con lo dispuesto contractualmente y resaltó que, en el propio contrato, se pactó que, ante un incumplimiento, podría solicitarse un *injunction*. Afirmó que el término de 27 meses que contemplaba el contrato aplicaría en una situación de total catástrofe en la que el edificio completo del Mall hubiese quedado destruido y que, al no ser ese el caso, no era razonable que se les tuviese que conceder dicho término para reconstruir la tienda.[18]

Habiéndole dado oportunidad a las partes de que dialogaran en aras de llegar a un acuerdo, lo que resultó infructuoso, y aun cuando ambas partes alegaron estar listas para la vista, es de notar

---

[16] Acogemos ambas transcripciones, no como demostrativas de la prueba oral, sino a los efectos de que éstas reflejan los argumentos vertidos ante el TPI en las vistas celebradas ante dicho foro.
[17] Véase, Transcripción de la Vista Argumentativa, 19 de diciembre de 2017, pág. 20.
[18] Véase, Transcripción de la Vista, 19 de diciembre de 2017, pág. 33.

que fue la representación legal de Plaza Internacional, quien sugirió que se efectuase una visita a las inmediaciones de la tienda de Saks en el Mall.[19] El TPI acogió la sugerencia y efectuó una inspección ocular esa misma tarde. Sabido es que en nuestro ordenamiento, conforme lo dispone la Regla 1102 de las de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, las inspecciones oculares son un medio de prueba que puede admitir un tribunal.

En la próxima vista de seguimiento, celebrada el 22 de enero de 2018, la representación legal de Plaza Internacional alegó que luego de recibir la fecha de ocupación que informó Saks, entendió que procedía que el TPI celebrase la vista y adjudicase la solicitud de interdicto preliminar. Luego de que el Juez indicó que la fecha provista no informaba cuál sería la fecha en la que la tienda estaría abierta para el público, Saks PR aclaró que sería la misma fecha. La representación legal de Plaza Internacional entonces argumentó sobre las cláusulas del contrato que entendió rigen el deber de reconstrucción y reapertura y concluyó que un periodo de 21 meses era extremadamente largo.

Seguidos los argumentos de las partes, el representante legal de Plaza Internacional expresó lo siguiente:

> LCDO. GARCÍA: Para contestar su pregunta expresa, el por qué este caso está aquí. Este caso está aquí porque se trata de un centro comercial que depende de "tenants", de sus tiendas para la actividad económica que se genera en el centro. Depende en particular de sus dos anclas para que genere una seria actividad económica en el centro para beneficio del centro y de todos los demás dueños de tienda, además de los restaurantes, etcétera. Está todo íntimamente relacionado una cosa con la otra. Y en la medida

[19] "Así que, mi sugerencia, respetuosamente, Su Señoría, es que tomemos la tarde para ir a la tienda. Eso no va a dar, como le digo, una visibilidad. Que podamos dejar sobre el calendario, Su Señoría, una vista—que nos ponga presión también... Así que yo sugiero, Su Señoría, con mucho respeto... que tratemos de dejar una fecha cierta para que podamos volver de ser necesario. Y yo creo que va a ser necesario". Transcripción de la Vista, 19 de diciembre de 2017, pág. 40.

en que una pieza no esté funcionando, impacta todas las demás piezas. Y por eso es que estamos aquí, Su Señoría.[20]

Más adelante, ocurrió el siguiente intercambio:

HON. JUEZ CUEVAS: Fíjese, licenciado, yo entiendo todo lo que me está diciendo. Y estamos claros, todos son daños compensables.

LCDO. GARCÍA: Correcto, Su Señoría. Esos --

HON. JUEZ CUEVAS: Por ende, no vienen a una sala de recursos extraordinario y se van a una sala de daños o de contrato, porque son compensables.

LCDO. GARCÍA: Esos daños son compensables, Su Señoría. Pero no son compensables los daños que la parte le está ocasionando al centro en general, a todos los demás propietarios de -- con el permiso del compañero -- a todos los demás propietarios de establecimiento en el "mall" que dependen de los dos anclas, que estén abiertos, a menos -- de que dependen también de la interacción que tienen las partes entre sí para moverse hacia adelante.

HON. JUEZ CUEVAS: Fíjese por qué el emitir una orden --[...] Si yo emito una orden finalmente a Saks para que me abra la tienda en tal momento -- ¿En serio que está pidiendo eso?

LCDO. GARCÍA: No.

HON. JUEZ CUEVAS: ¿O lo que está pidiendo es que, a cambio de ello, va a pagar una cantidad diaria como compensación? Pues sencillo, una sala de incumplimiento de contrato o una sala de contrato donde se va a evaluar los daños y perjuicios, o una sala de daños y perjuicios. No en esta Sala, donde el remedio que yo voy a darle es un remedio en equidad que no hay manera que yo le pueda otorgar.

LCDO. GARCÍA: Es correcto--

.....

LCDO. GARCÍA: Sí. Pero precisamente ahí es que está el problema, Su Señoría. Aquí no le estamos pidiendo que ordene que abran para una fecha cierta, número uno. Tampoco le estamos pidiendo que si no abren para esa fecha cierta, se obliguen a pagar ciertos daños, como se da en los casos --

HON. JUEZ CUEVAS: ¿Y qué me está pidiendo?

LCDO. GARCÍA: Le estamos pidiendo, Su Señoría, que emita una orden de

---

[20] Véase, Transcripción de la Vista, 22 de diciembre de 2017, págs. 35- 36.

> entredicho preliminar para que la parte cumpla con las exigencias y las obligaciones que tiene de hacer lo que tiene que hacer bajo el contrato, pero para beneficio además del centro comercial. [21]

Insistió en que los daños no podrían determinarse y que se trataba de una situación en la que la demora en la reapertura del segundo ancla del Mall podría conllevar otras situaciones, inclusive el cierre del centro comercial. Afirmó que personas conocedoras de la operación de centros comerciales vendrían a explicarle al foro judicial porqué ello era tan importante.[22] Sin embargo el TPI expresó que el asunto esencial era hasta donde podía llegar el foro judicial mediante un recurso extraordinario pues, hasta lo que se le estaba pidiendo era "una interpretación de un contrato".[23] La representación legal de Plaza Internacional pidió que, antes de adjudicar si procedía el *injunction* o no, el TPI se permitiese escuchar el testimonio de personas con conocimiento sobre la operación de centros comerciales. Insistió en que lo que estaba en juego iba más allá de la relación entre las partes pues estaba en juego "la salud vital de la economía y las finanzas del 'mall'"[24].

El representante legal de Plaza Internacional admitió que para que se resuelvan los asuntos contractuales debían acudir ante una sala civil.[25] Sin embargo, insistió en que lo mejor era que las personas se sentasen bajo juramento y le explicasen al Tribunal como funciona un centro comercial, cuál es la interdependencia de todas las partes, el rol de los anclas, que podría suceder si un ancla no estaba y como ello podía tener un impacto sustancial no solo sobre el "Mall" sino sobre la economía del área y de Puerto Rico.[26]

---

[21] Véase, Transcripción de la Vista, 22 de diciembre de 2017, págs. 37-40.
[22] Véase, Transcripción de la Vista, 22 de diciembre de 2017, pág. 41.
[23] Véase, Transcripción de la Vista, 22 de diciembre de 2017, pág. 42.
[24] Véase, Transcripción de la Vista, 22 de diciembre de 2017, pág. 46.
[25] Véase, Transcripción de la Vista, 22 de diciembre de 2017, pág. 48.
[26] Véase, Transcripción de la Vista, 22 de diciembre de 2017, pág. 50.

En su turno, el representante legal de Saks argumentó que lo que se le estaba exigiendo al Tribunal era que se convirtiese en supervisor de obra. Alegó que la realidad era que para el 19 de diciembre y al presente se estaba reconstruyendo la tienda y había empleados trabajando diligentemente en ello. Afirmó que el periodo de tiempo que dio, una ventana de 18 a 21 meses, era un periodo agresivo considerando los daños serios que hubo allí y era meses antes de lo que dispone el contrato.[27] Arguyó que si, en su día, el Tribunal determinase que hubo negligencia en efectuar las obras entonces habría un derecho a los daños que le provee una acción ordinaria de incumplimiento de contrato.[28] Indicó que, en su justa perspectiva éste no era un caso de *injunction*. Negó que Saks PR estuviese buscando retrasar la labor de reconstrucción sino todo lo contrario, cosa que no harían si no desearan reabrir la tienda. Entre diversos argumentos planteó que su solicitud de sentencia sumaria parcial giraba en torno a un segundo evento de incumplimiento a raíz del por ciento de ocupación, que le daba derecho a dar por terminado su convenio de operación en la tienda.[29] Reiteró que una vista sería una pérdida de tiempo pues en este caso no procede un *injunction*. Cuando el representante legal de Plaza Internacional repitió que fueron las expresiones del CEO de Saks a los efectos de que no haría nada para cumplir con sus obligaciones contractuales salvo que así se lo ordenase un Tribunal, el TPI expresó que si la intención de Saks PR fuese irse de allí sería un contrasentido que estuviesen invirtiendo dinero en reparar y restaurar. Afirmó el Juez lo siguiente: "[s]in embargo, lo que vimos en la inspección ocular es que están trabajando, que están trabajando. Hay una compañía allí. Yo vi personas trabajando.[30]

---

[27] Véase, Transcripción de la Vista, 22 de diciembre de 2017, pág. 63.
[28] Véase, Transcripción de la Vista, 22 de diciembre de 2017, págs. 63-64.
[29] Véase, Transcripción de la Vista, 22 de diciembre de 2017, pág. 76.
[30] Véase, Transcripción de la Vista, 22 de diciembre de 2017, pág. 83.

La representación legal de Plaza Internacional indicó que las actuaciones de Saks no necesariamente implicaban que seguirían operando en el local pues aún no habían mostrado un "timetable".[31] Reiteró que los testigos que presentarían explicarían porqué era necesario un *injunction* para proteger al "Mall". El TPI entonces expresó lo siguiente:

> HON. JUEZ CUEVAS: Sí, pero lo que el compañero dice que era que no había establecido qué es lo que pide a través del *injunction*. Qué es lo que me pide específicamente que yo determine. Ya hoy ya me lo dijo y yo lo entendí. Está bien amplio, porque la verdad es que está bien amplio.
>
> LCDO. GARCÍA: Bueno Su Señoría, es amplio –
>
> HON. JUEZ CUEVAS: Y yo tendría, que si lo declarara con lugar al final, eso, y ver qué garras puede tener, porque yo no voy a emitir un *injunction* si detrás no voy a tener la manera de reivindicar la autoridad del Tribunal.
>
> LCDO GARCÍA: Es amplio, Su Señoría, porque requiere que los testigos expliquen cómo es el proceso y cómo es que se trabaja un centro comercial como este, para que el Tribunal pueda tener ese conocimiento y entender por qué es que—
>
> HON. JUEZ CUEVAS: Es que yo creo que no tiene que ver con evidencia testifical[32].

Cuando el abogado insistió en que este caso es uno particular, el TPI cuestionó en qué aspecto residía tal particularidad y aun cuando el abogado admitió que la obligación en este caso surgía de un contrato, insistió en que el impacto del huracán en el Mall y las tiendas y a su vez el impacto de lo que estaban haciendo Saks y Nordstrom en el Mall eran aspectos importantes que el TPI los oyese para poder entender por qué se requería el *injunction*.[33]

Ante preguntas del Juez de por qué procedía un remedio extraordinario cuando todo parecía girar en torno a una interpretación contractual, la representación legal de Plaza

---

[31] Véase, Transcripción de la Vista, 22 de diciembre de 2017, pág. 85.
[32] Véase, Transcripción de la Vista, 22 de diciembre de 2017, pág. 89.
[33] Véase, Transcripción de la Vista, 22 de diciembre de 2017, pág. 91.

Internacional afirmó que se debía a que el TPI debía considerar lo que quiso decir ese contrato, la razonabilidad de los 27 meses, y cómo esta interpretación podía incidir sobre la relación con los demás inquilinos y sobre la operación y subsistencia del resto del "Mall".[34] El abogado de la Apelante admitió que, por medio de su solicitud de interdicto, pedía que se le ordenara a Saks a cumplir con el contrato, pero dijo que eso era solo parte pues dijo: "[l]o importante son, además, los daños, el impacto, el impacto del no cumplimiento en todo lo demás".[35] Ante ello, el Juez expresó que regresaban entonces al mismo lugar, pues era un caso de incumplimiento de contrato y daños. Recalcó el abogado de la Apelante que si bien, en esencia, esa era la controversia, ella incidía sobre todas las demás relaciones en el Mall con los inquilinos. Reiteró que su interés era que Saks PR cumpliese con sus obligaciones para que pudiese continuar la operación del Mall. Afirmó que el itinerario provisto, a todas luces, no era razonable, que la dilación incidía en otras relaciones en el Mall así como en el propio centro comercial y podía incidir sobre la inversión, así como en la economía de la Isla de tener que cerrar el "Mall". Solicitó que se le permitiese continuar con el descubrimiento de prueba y se celebrase una vista a la brevedad posible para dilucidar el caso.[36]

Posteriormente la representación legal de Saks destacó que Plaza Internacional admitió que lo que pedían era que se les obligase al cumplimiento del contrato y destacó que lo que la Apelante pactó con los restantes inquilinos era asunto aparte. Cuestionó la necesidad, luego de dos vistas, y horas de argumentación, de celebrar la vista pues planteó que el Juez ya había visto lo que vio y

---

[34] Véase, Transcripción de la Vista, 22 de diciembre de 2017, pág. 93.
[35] Véase, Transcripción de la Vista, 22 de diciembre de 2017, pág. 94.
[36] Véase, Transcripción de la Vista, 22 de diciembre de 2017, pág. 105.

que sería una pérdida de tiempo. Recalcó que ello quedaba sujeto a la discreción del Juez.[37]

Al examinar las Transcripciones de las Vistas y las extensas mociones presentadas por ambas partes resulta claro que Plaza Internacional falló en poner al TPI en posición de determinar que procedía expedir el remedio de *injunction* preliminar. Advertimos que Plaza Internacional tuvo dificultad en articular con claridad a qué efectos solicitó del TPI la emisión del referido recurso extraordinario. Al presentar su solicitud de *injunction* preliminar, Plaza Internacional reiteró lo alegado en su *Demanda* e indicó que se hicieron expresiones a nombre de Saks PR de que no repararía su tienda hasta que un tribunal así se lo ordenase. Si bien insistió en que Saks PR estaba obligado a comenzar prontamente las reparaciones y reanudar sus operaciones, es de notar que la súplica de su solicitud de *injunction* fue sólo que se declarase con lugar su solicitud, junto a cualquier otro pronunciamiento que en derecho procediese.[38]

A la imprecisión de su súplica se añadió el hecho de que en su propia *Demanda*, así como la Apelante planteó que Saks PR, a todas luces, abandonó su tienda y no hizo esfuerzos por asegurarla ni repararla, lo que constituía una violación a sus obligaciones contractuales, anticipó una posible defensa de Saks PR por la ausencia de la construcción y operación del Hotel y Casino. Plaza Internacional expresamente reconoció que hay entre las partes una controversia real en cuanto a ese asunto que estaba sujeta a resolución judicial. Sabido es que resultó correcta la predicción de la Apelante pues Saks PR y Saks no solo contestaron la *Demanda*

---

[37] Véase, Transcripción de la Vista, 22 de diciembre de 2017, pág. 114.

[38] Dispone la Regla 57.5 de Procedimiento Civil, *supra*, que "[t]oda orden que conceda un entredicho provisional o un injunction preliminar o permanente deberá expresar las razones para su expedición. Será redactada en términos específicos y describirá con detalle razonable, no mediante referencia a la demanda u otro documento, el acto o los actos cuya realización se prohíbe".

sino que instaron una *Reconvención* en la que solicitaron que se declarase judicialmente su derecho a terminar los convenios entre las partes por el alegado incumplimiento del Apelante con sus obligaciones en torno a la construcción y operación del Hotel y Casino sino a raíz de un alegado segundo "cotenancy failure".

Es prudente considerar que pesó sobre el ánimo del TPI el hecho de que este caso no se trata de un cuadro fáctico en el que la única controversia entre las partes es si Saks PR cumplió con su deber de reparar y reconstruir sus predios. Ambas partes han expresado que existe entre ellas una controversia respecto al efecto, si alguno, que ha tenido sobre las obligaciones contractuales asumidas por ellos, el hecho de que, hasta el presente, no se ha construido el Hotel y Casino.[39] También existen alegaciones de Saks PR a los efectos de que ha ocurrido un "cotenancy failure" que le exime de cumplir con lo pactado en los contratos. Estas reclamaciones sobre alegados incumplimientos de los convenios pactados, no eran aptas de ser resueltas de forma eficiente y completa mediante la expedición de un *injunction*.

Lo que le correspondía al TPI era atender solamente aquellos asuntos pertinentes a la solicitud del *injunction* preliminar. En dicha solicitud, el planteamiento esencial de Plaza Internacional fue que Saks y Saks PR abandonaron su tienda en el Mall, sin intención de reparar o reabrirla. Dicha moción vino acompanada de un *Sworn Statement of Robert S. Taubman in Support of Plaintiff's Motion for Preliminary Injunction* suscrito por el señor Robert S. Taubman, quien se identificó como el "Chairman of the Board", Presidente y "Chief Executive Officer" de Taubman Centers, Inc., quien, por

---

[39] "46. Además, la Sección 6.01 del COREA sólo requiere que Plaza Internacional 'emplee esfuerzos comercialmente razonables' para ocasionar la construcción del Hotel/Casino... No se disputa que la construcción no ha comenzado, sin embargo la falta de construcción no es producto de circunstancias razonablemente dentro del control de Plaza Internacional, y Saks PR abrió su tienda a pesar de la ausencia del Hotel/Casino". Véase, págs. 207-208 del Apéndice del Recurso.

medio de una subsidiaria, era el "equity owner" de Plaza Internacional.[40] En ella, entre otros asuntos, éste relató lo que halló al tener acceso a la tienda el 11 de octubre de 2017, así como lo que le relató el Sr. Richard Baker, en torno a sus intenciones sobre la reparación y reapertura de Saks PR en una conversación telefónica sostenida el 17 de octubre de 2017.

Sin embargo, es preciso destacar que la referida declaración fue suscrita el 30 de octubre de 2017, más de un mes antes de la fecha en la que el TPI efectuó la inspección ocular. En dicha inspección, según ya reseñamos, el TPI pudo observar el estado de los predios de la tienda y lo que éste refirió fue haber visto que allí se estaba laborando para, en efecto, restaurar y reparar los estragos que causó el paso del huracán. Más aun, posterior a la vista Saks PR y Saks, según ordenado, anunciaron que la tienda podría estar lista para ocupación entre marzo a junio del 2019. Aclararon luego que esa sería también la fecha para la reapertura. Ante ese cuadro fáctico, de haber expedido el *injunction* preliminar solicitado, como bien argumentan las partes apeladas, el TPI, para todos los efectos hubiese tenido que asumir un rol de capataz, supervisando la obra de reconstrucción que allí se efectuaba.

A ello se aúna el hecho de que, como lo expresó el TPI, Plaza Internacional no pudo demostrar los daños irreparables a los que se exponía si no se emitía el *injunction* preliminar. En esencia, todos los daños alegados por la Apelante eran tales que podían serle indemnizados, de así determinarse que procede, mediante sumas monetarias. Tanto la suma que alega le dio a Saks PR para inducirle a ubicarse en el Mall, como el costo de reparar sus predios, como las rentas adeudadas como las posibles pérdidas de rentas, ventas e ingresos del Mall resultan ser sumas medibles matemáticamente

[40] Véase, pag. 228 del Apéndice del Recurso.

e indemnizables monetariamente. Véase, *Torres v. Asencio*, 68 DPR 208, 211 (1948)[41]. No ignoramos que "[e]l mero hecho de que lo que esté en controversia sea una reclamación monetaria no excluye definitivamente el remedio de i*njunction*". *Mun. De Ponce v. Gobernador*, 136 DPR 776, 784 (1994) citando a D. Rivé Rivera, op.cit., pág. 26. Sin embargo, en este caso no resulta necesario el *injunction* para mantener el *statu quo*. Cabe recordar que el Tribunal Supremo ha expresado que el *injunction* es un remedio que "*debe expedirse con sobriedad y sólo ante una demostración de clara e intensa violación de un derecho*". (Énfasis suplido.) *García v. World Wide Entmt. Co.*, 132 DPR 378, 389 (1992). *A.P.P.R. v. Tribunal Superior*, 103 DPR 903, 906 (1975).

En resumidas cuentas, ante la imprecisión del reclamo de Plaza Internacional, las controversias sobre alegados incumplimientos contractuales y su posible efecto sobre la exigibilidad de las contraprestaciones pactadas, la ausencia de demostración de un daño irreparable, y la existencia de remedios en ley para indemnizar los daños reclamados por Plaza Internacional, entendemos que el TPI no abusó de su discreción al dejar sin efecto la vista evidenciaria y denegar el recurso de *injunction* preliminar. No se cometieron los errores señalados.

Nuestras expresiones a los efectos de confirmar la Sentencia Parcial apelada de forma alguna pretenden prejuzgar los méritos de las reclamaciones entre las partes. Tal y como lo dispuso el TPI, estas reclamaciones serán dirimidas, en su día, mediante el trámite ordinario por la sala correspondiente.

---

[41] "Por otra parte, si el codemandado Falagán ha causado daños al demandante al arrendar el local a la codemandada Delia Asencio o ésta le ha ocasionado daños al cerrar 'El Nilo' y al establecer otro negocio en el local, daños son éstos que no tienen el carácter de irreparables y de los cuales puede resarcirse el demandante, si a ellos tiene derecho, en la acción correspondiente". *Torres v. Asencio*, 68 DPR 208, 211 (1948).

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la Sentencia Parcial apelada. Se devuelve el caso ante la consideración del Tribunal de Primera Instancia para que continúen los procedimientos, a tenor de lo aquí dispuesto.

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

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