



# COLEGIO DE INGENIEROS Y AGRIMENSORES DE PUERTO RICO

## Comisión de lo Jurídico de la Cámara de Representantes

Hon. María Milagros Charbonier Laureano  
Presidenta

### Memorial Explicativo sobre el Proyecto de la Cámara 603

---

4 de abril de 2017

Atendiendo una solicitud del Hon. María Milagros Charbonier Laureano, Presidenta de la Comisión de lo Jurídico de la Cámara de Representantes de Puerto Rico, presentamos la posición institucional del Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico en torno al Proyecto de la Cámara 603:

*“Para enmendar el Artículo 1456 del Código Civil de Puerto Rico de 1930, según enmendado, a los fines de atemperarlo a la jurisprudencia resuelta por el Tribunal Supremo de Puerto Rico en el caso de Vicar Builders Development v. ELA, 2015 TSPR 13.”.*

El Colegio es una corporación cuasi-pública sin fines de lucro que se constituyó en el 1938 para agrupar a los profesionales con derecho a ejercer la ingeniería y agrimensura en el Estado Libre Asociado de Puerto Rico.

La misión primaria del Colegio es la seguridad, salud y vida de los ciudadanos. También promover la defensa y el desarrollo de la ingeniería y la agrimensura fomentando la ética y la excelencia en la práctica profesional en beneficio de los colegiados y el pueblo de Puerto Rico. Además, pronunciarse en asuntos de interés público, promover el progreso cultural, científico y tecnológico en las disciplinas de sus colegiados y el mejoramiento energético y ambiental de la sociedad a tono con los nuevos estándares mundiales de desarrollo sostenido, entre otros.

Así las cosas, hoy se nos presenta el P. de la C. 603 cuyo propósito es clarificar en nuestro Código Civil que las disposiciones relacionadas a la tácita reconducción en los contratos de arrendamiento no son de aplicación para el Gobierno de Puerto Rico, sus agencias, departamentos, corporaciones públicas, municipios, rama legislativa y judicial.



¿Qué es la tácita reconducción? La tácita reconducción tiene su origen en la institución romana de la *relocatio tacita*, cuyo contenido esencial aparece recogido en dos textos del Corpus Iuris Civilis: D. 19.2.13.117 y C. 4.65.168, pudiendo sintetizarse brevemente la misma como una institución, cuya finalidad principal fue asegurar una estabilidad mínima en los contratos de *locatio-conductio*, la cual en ningún caso supone la prórroga de la relación contractual existente, sino que conlleva la celebración de un nuevo contrato entre las mismas personas que eran parte en el anterior, interpretándose que ambas partes han consentido en la celebración de este nuevo contrato, a través de una declaración tácita el *conductor* –por el hecho de haberse mantenido en el uso y disfrute del bien objeto del contrato–, y mediante una declaración presunta el *locator* –pues la ley establece que el silencio de éste ante tal conducta del *conductor* sea interpretado, salvo prueba en contrario, en tal sentido; por otro lado, ese nuevo contrato que surge como consecuencia de la *relocatio tacita* va a estar regulado conforme al mismo régimen jurídico que el anterior al cual ha sustituido, con sólo dos excepciones: su plazo de duración y las eventuales garantías existentes. Respecto al plazo de duración, dicho nuevo contrato se entenderá celebrado por un período indeterminado de tiempo, de modo que podrá ser solicitada su extinción por cualquiera de las partes en el momento en que lo estimen oportuno.<sup>1</sup>

El caso de *Vicar Builders Development v. ELA*, 2015 TSPR 13, el Tribunal Supremo de Puerto Rico expone que:

*“En reiteradas ocasiones, hemos señalado los requisitos formales que deben observarse al contratar con un ente gubernamental: 1) reducir el contrato a escrito; 2) mantener un registro para establecer su existencia; 3) enviar copia a la Oficina del Contralor de Puerto Rico; y 4) acreditar la certeza de tiempo, a saber, que fue realizado y otorgado quince días antes.*

...

*La naturaleza de la figura de la tácita reconducción no es compatible con las leyes ni la jurisprudencia que regulan la contratación gubernamental. Cuando opera la tácita reconducción surge un contrato nuevo mediante un acuerdo tácito entre las partes que se desprende del comportamiento de ambos, el arrendador y el arrendatario. Véase, Dalmau v. Hernández Saldaña, *supra*. El acuerdo implícito es lo que caracteriza esa obligación. Sin embargo, para que un contrato otorgado con el Estado vincule a las partes, tiene que constar por escrito. Véase Jaap Corp. v. Depto. Estado et al., *supra*, pág. 741. Ese requisito de forma es insoslayable en este tipo de contrato. Por lo tanto, un contrato en el que el Estado es parte no puede surgir de un acuerdo tácito ni de las actuaciones de las partes.*

---

<sup>1</sup> LA INSTITUCIÓN DE LA «TÁCITA RECONDUCCIÓN» EN EL CÓDIGO CIVIL ESPAÑOL, JOSÉ ANTONIO MARTÍNEZ VELA, Profesor Doctor de Derecho Romano de la UCLM



*De ahí se desprende la incompatibilidad de ambas figuras jurídicas. Si existe un contrato gubernamental por escrito, no cabe hablar de tácita reconducción. De igual forma, si están presentes los requisitos de la tácita reconducción no existe un contrato escrito que cumpla con las exigencias requeridas para vincular al Estado. Es decir, surgiría un contrato nuevo que no está por escrito, no está registrado y no se envió a la Oficina del Contralor.*

*Las exigencias estatutarias que excluyen la aplicación de la figura de la tácita reconducción son insubsanables. Se podría argüir que el nuevo contrato que surge tácitamente puede reducirse a escrito posteriormente y enviarse a la Oficina del Contralor, en cumplimiento con sus exigencias. Sin embargo, en ese caso estaríamos permitiendo una práctica que este Tribunal ha invalidado anteriormente —la contratación retroactiva con el gobierno. Véase ALCO Corp. v. Mun. de Toa Alta, *supra*. Es decir, una parte estaría disfrutando de una cosa arrendada por un tiempo sin que exista una relación contractual válida y exigible. Si las partes decidiesen reducir a escrito el acuerdo que nace con la tácita reconducción, el efecto vinculante surgiría luego de que una parte haya obtenido un beneficio o disfrutado de la cosa arrendada. Si permitimos ese supuesto, estaríamos avalando un contrato que recoge una obligación anterior bajo la cual ya las partes han hecho prestaciones. Eso es precisamente lo que este Tribunal ha prohibido anteriormente.*

*La aplicación de la figura de la tácita reconducción le concedería al Estado una vía para evadir el cumplimiento con los requisitos impuestos en los estatutos citados y que este Tribunal ha reconocido como necesarios para que un contrato gubernamental tenga eficacia jurídica. Estaríamos abriéndole la puerta al Estado para renovar contratos tácitamente que, por falta de publicidad, no puedan ser fiscalizados por terceros y distorsionen la realidad contenida en los registros de contratos. No podemos apoyar la aplicación de esa figura cuando su efecto sería reducir la transparencia de los negocios que involucren al gobierno y dar paso a que el gobierno otorgue contratos por un término mayor al que se expresó en el contrato escrito. Eso es precisamente lo que las leyes en cuestión pretenden erradicar.*

...


*Comprendemos que, al no aplicar la tácita reconducción, hay una situación en la que el gobierno podría permanecer en un inmueble sin pagar renta hasta ser desahuciado tras el vencimiento del contrato de arrendamiento. Esa situación puede preverse en el contrato de arrendamiento, pactando de antemano bajo qué condiciones se extendería el arrendamiento, por cuánto tiempo adicional y cuál será el canon a pagar. Incluso, y sin pretender ser exhaustivos, las partes cuentan con la alternativa de incluir cláusulas penales en sus contratos para evitar que una parte se vea afectada ante el incumplimiento de la otra.”*



Se nos ha solicitado expresarnos en un área ajena a nuestro peritaje. Sin embargo, entendemos que lo propuesto en el proyecto de ley ante nos, es cónsono con la jurisprudencia vigente y las leyes aplicables.

El Colegio de Ingenieros y Agrimensores de Puerto Rico le reitera a la Cámara de Representantes de Puerto Rico nuestra disposición de colaborar en toda gestión o esfuerzo en bienestar del Pueblo de Puerto Rico.

Cordialmente,

  
Ing. Ralph Kreil Rivera \*\*\*  
Presidente