

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS-HUMACAO  
PANEL X

MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAGUAS  Apelado  V.  <b>JRO CONSTRUCTION, INC.;</b> NEWPORT BONDING & SURETY CO.  Apelante	KLAN201501309  Consolidado con:	<i>APELACIÓN</i> procedente del Tribunal de Primera Instancia Sala de Caguas  Caso Núm.:  E AC2011-0398  Sobre:  INCUMPLIMIENTO DE CONTRATO, COBRO DE DINERO, DAÑOS Y PERJUICIOS
MUNICIPIO AUTÓNOMO DE CAGUAS  Apelante  V.  <b>JRO CONSTRUCTION, INC.;</b> NEWPORT BONDING & SURETY CO.  Apelados	KLAN201501328	

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

*Lebrón Nieves, Juez Ponente*

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 11 de diciembre de 2015.

Las partes de epígrafe, JRO Construction, Inc. (en adelante, JRO) y el Municipio Autónomo de Caguas (en adelante, MAC) comparecen<sup>1</sup> ante nos y solicitan nuestra intervención, a los fines de que dejemos sin efecto el pronunciamiento emitido por el

<sup>1</sup> JRO compareció ante este Tribunal mediante el Recurso de Apelación KLAN201501309, presentado el 21 de agosto de 2015, mientras que el MAC compareció mediante el Recurso de Apelación KLAN201501328, presentado el 24 de agosto de 2015.

Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, el 1 de junio de 2015<sup>2</sup>, debidamente notificado a las partes el 23 de junio de 2015. Mediante la aludida determinación, el foro primario acogió la solicitud de sentencia sumaria presentada por la codemandada Newport Bonding & Surety Co., así como la petición de sentencia sumaria presentada por JRO. Además, denegó la moción en solicitud de sentencia sumaria presentada por el MAC y desestimó la demanda de autos y la reconvención presentada por JRO.

Por los fundamentos expuestos a continuación, confirmamos la *Sentencia* apelada y la modificamos, a los únicos efectos de declarar *Ha Lugar* la reconvención presentada por JRO.

## I

El 2 de noviembre de 2011, el MAC presentó una *Demanda* sobre incumplimiento de contrato<sup>3</sup>, cobro de dinero y daños y perjuicios en contra de JRO y Newport Bonding & Surety Co., esta última, en calidad de fiadora de JRO. El MAC alegó, en esencia, que JRO había incumplido con su obligación contractual de culminar la obra en su totalidad. Reclamó una indemnización ascendente a cinco mil doscientos cincuenta dólares (\$5,250) a raíz de este alegado incumplimiento contractual, ello a razón de cincuenta dólares (\$50) diarios por cada día en exceso de la fecha acordada para la terminación de la obra; la suma de cuarenta mil dólares (\$40,000) por concepto de daños y perjuicios como resultado del alegado deterioro de la obra; así como el reembolso de veintiocho mil ochocientos dólares (\$28,800), monto que alegadamente se satisfizo en exceso de la labor realizada. Solicitó,

---

<sup>2</sup> En atención a que en ambos recursos de apelación instados se recurre de la misma *Sentencia* de 1 de junio de 2015, el 11 de septiembre de 2015, ordenamos la consolidación de los mismos.

<sup>3</sup> El 1 de febrero de 2010, JRO, en calidad de contratista, el MAC, como dueña de la obra, suscribieron un contrato de arrendamiento de obras para la *Remodelación de Casa Betances #35*, proyecto de interés social para la restauración de cuatro (4) unidades de vivienda en el Municipio de Caguas. Acordaron, entre otras, que el MAC pagaría a JRO la suma de doscientos seis mil dólares (\$206,000) por la realización del proyecto, cuantía que sería desembolsada en nueve (9) pagos parciales.

además, la ejecución de la fianza provista por Newport Bonding & Surety Co. por las referidas cuantías monetarias.

El 12 de marzo de 2012, JRO presentó su *Contestación a la Demanda y Reconvención*. Negó la mayoría de las alegaciones y levantó varias defensas afirmativas, entre otras, que no había incumplido con el contrato en cuestión. Arguyó, además, que la obra había sido concluida en su totalidad y que el MAC así la había aceptado. Como parte de su reconvención, JRO alegó, en primer lugar, que el MAC le adeudaba la suma de sesenta y cuatro mil cuatrocientos veinticuatro dólares con un centavo (\$64,424.01) por concepto de gastos operacionales (*extended overhead*), ello como resultado de retrasos en el proyecto atribuibles a dicha parte. Segundo, que el MAC le adeudaba cinco mil ochocientos dólares (\$5,800) por concepto de trabajos adicionales a los pactados originalmente. Por último, sostuvo que el MAC retuvo de manera indebida el diez por ciento (10%) de la cantidad acordada en el contrato, suma ascendente a veinte mil seiscientos dólares (\$20,600).

El 12 de abril de 2012, el MAC presentó su *Réplica a la Reconvención*. Adujo que no existía deuda monetaria alguna a favor de JRO. Señaló que la retención del diez por ciento (10%) obedecía al incumplimiento contractual por parte de JRO. Así las cosas, el 15 de noviembre de 2012, JRO presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial*. Solicitó que se ordenara al MAC efectuar a su favor el pago por el diez por ciento (10%) retenido. Reclamó, además, dos mil dólares (\$2,000), dinero que alegadamente invirtió en un tratamiento contra el comején efectuado durante el proceso de remodelación de la obra.

Igualmente, el 8 de octubre de 2013, Newport Bonding & Surety Co. presentó una solicitud de sentencia sumaria. Sostuvo que quedaba relevada de cualquier responsabilidad como fiadora

de JRO, pues el MAC había emitido un *Certificado de Construcción Sustancial Completado* en relación al proyecto en cuestión lo que implicaba un reconocimiento de cumplimiento sustancial con la obra por parte del MAC para con JRO.

El 12 de diciembre de 2013, el MAC presentó su oposición a la solicitud de sentencia sumaria presentada por Newport Bonding & Surety Co. Arguyó que el *Certificado de Construcción Sustancial Completado* había sido presentado por error, ya que en ese entonces, el proyecto se encontraba terminado en un setenta por ciento (70%), restando el treinta por ciento (30%) de labor por realizar. Sostuvo, además, que JRO había incumplido con su obligación de reparar las deficiencias de la obra, según esbozadas en el *punch list*. En suma, alegó que existía controversia en torno a si JRO había cumplido con su obligación contractual.

El 27 de diciembre de 2013, JRO presentó una *Moción Solicitud de Sentencia Sumaria Parcial Enmendada*. Reprodujo las alegaciones contenidas en su solicitud de sentencia sumaria y reclamó, además, la suma de cinco mil ochocientos dólares (\$5,800) por concepto de órdenes de cambio, las cuales alegadamente el MAC no satisfizo. El 10 de abril de 2014, el MAC presentó su oposición a solicitud de sentencia sumaria enmendada. Reiteró que no procedía disponer del presente caso sumariamente por existir controversia en torno a si medió error al momento de emitirse el *Certificado de Cumplimiento Sustancial* y las nueve (9) *Certificaciones de Pago Parcial*.

Luego de evaluar los argumentos de las partes, el 7 de enero de 2015, el Tribunal dictó *Sentencia* y desestimó la demanda de autos. Así las cosas, el 8 de enero de 2015, el MAC presentó una *Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria*. Alegó que JRO había incumplido con el contrato de epígrafe al abandonar la obra, previo a culminarla en su totalidad. Luego de recibir copia de la

sentencia dictada, el MAC solicitó determinaciones de hechos y derecho adicionales y solicitud de reconsideración.

Tras múltiples incidencias procesales, el 1 de junio de 2015, el Tribunal dictó *Sentencia Enmendada* y acogió la solicitud de sentencia sumaria presentada por Newport Bonding & Surety Co., así como la petición de sentencia sumaria presentada por JRO. Además, denegó la moción en solicitud de sentencia sumaria presentada por el MAC y desestimó la demanda de autos y la reconvencción presentada por JRO.

El foro primario entendió que una vez alcanzada la conclusión sustancial de la obra, el dueño de la obra es quien tiene la obligación de correr por el deterioro, pérdida y mantenimiento de la obra. A la luz de lo anterior, concluyó que los alegados daños sufridos como consecuencia de la falta de mantenimiento recayeron sobre el MAC, por lo que las reclamaciones monetarias del MAC por tal concepto eran improcedentes.

Además, el Tribunal juzgó que las *Certificaciones de Pago Parcial* emitidas por el MAC a favor de JRO contaban con la firma, autorización y aprobación expresa del personal del MAC. Por igual, que las cantidades monetarias allí desglosadas fueron certificadas como válidas y correctas por el propio MAC. Expresó, además, que no existía documento alguno que sirviera para anular, enmendar o desacreditar la corrección o validez de las mismas. Igualmente, que la firma y aprobación del *Certificado de Construcción Sustancial Completado* por parte del MAC implicaba un acto constitutivo de aceptación tácita de la obra.

Asimismo, resolvió que la suma de dinero retenida que asciende a veinte mil cuatro dólares con setenta y cuatro centavos (\$20,004.74) le correspondía al MAC, puesto que JRO había incumplido con su obligación de terminar la obra. En cuanto a la responsabilidad de Newport Bonding & Surety Co. como fiadora de

JRO bajo el contrato de fianza, el Tribunal determinó que toda vez que la obra estaba sustancialmente completada, procedía liberar a la fiadora de su responsabilidad. Por último, en lo que respecta la reconvencción instada por JRO reclamando la suma de cinco mil ochocientos dólares (\$5,800) por concepto de obras adicionales, el foro apelado concluyó que toda vez que tales servicios no formaban parte del contrato de arrendamiento de obras objeto de la presente controversia, era improcedente la solicitud de JRO a tales efectos.

Inconforme con tal determinación, el 21 de agosto de 2015, JRO acudió ante nos y planteó lo siguiente:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al desestimar la reconvencción presentada por JRO Construction, Inc., por cuanto de la evidencia presentada surge la inexistencia de controversia en torno a las sumas retenidas y el derecho de JRO a recibir su pago y que, sin embargo el Municipio Autónomo de Caguas no pagó a JRO.

Igualmente insatisfecho con la sentencia dictada, el 24 de agosto de 2015, el MAC compareció ante nos mediante recurso de apelación y señaló los siguientes errores:

Erró el TPI al declarar No Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por la parte Apelante el MAC, el pasado 1 de junio de 2015, notificada el 23 de junio de 2015.

Erró el TPI al descartar como documento fehaciente y sustancial a la Sentencia Sumaria presentada por el MAC, el documento denominado *Análisis de Proyecto Betances #35*.

Erró además en determinar su insuficiencia, para probar que el *Certificado de Construcción Sustancial Completado* se emitió por error y con ello dirimió la validez y credibilidad de un documento fehaciente que controvierte la posición de la parte co-demandada, JRO.

En la alternativa, y de entenderse que existía una controversia de hecho con relación a las circunstancias bajo las cuales el Municipio emitió el *Certificado de Construcción Sustancial Completado*, erró el TPI en desestimar sumariamente la reclamación de incumplimiento de contrato y daños y perjuicios esgrimida por el Municipio en contra de JRO y su fiadora Newport.

Erró el TPI al declarar Ha Lugar la Sentencia Sumaria de la co-demandada JRO y consecuentemente la de Newport, ya que de facto se configuró un incumplimiento del contrato de construcción por parte de JRO, que obliga a Newport a satisfacer las cantidades que se reclaman por ese incumplimiento e impedía conceder sentencia sumariamente.

En atención a que en ambos recursos de apelación instados se recurre de la misma *Sentencia* de 1 de junio de 2015, el 11 de septiembre de 2015, este Tribunal ordenó su consolidación.

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

## II

### A

En nuestro ordenamiento jurídico, la Regla 36 de las de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, R. 36, regula lo referente a una sentencia dictada sumariamente. Nuestro más Alto Foro ha reiterado que la Moción de Sentencia Sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica de controversias, en las cuales resulta innecesario celebrar un juicio plenario. Procede en aquellos casos en los que no existen controversias **reales** y **sustanciales** en cuanto a **los hechos materiales**, por lo que lo único que queda por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. *Oriental Bank & Trust v. Perapi S.E*, 2014 TSPR 133, 192 DPR \_\_\_ (2014), res. el 15 de noviembre de 2014; *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 847 (2010). *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, 2015 TSPR 70, 193 DPR \_\_\_ (2015), res el 21 de mayo de 2015.

Independientemente de cuál de las partes promueva la solicitud, la que así lo haga debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que

demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos materiales y pertinentes para que el tribunal dicte sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 LPRA Ap. V, R. 36.1.

Por su parte, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.2, provee para que una parte contra la cual se ha formulado una reclamación pueda “presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación”.

Un hecho **material** es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. Además, la controversia sobre el hecho **material** tiene que ser real. Esto es, que una controversia no es siempre real o sustancial, o genuina. La controversia debe ser de una calidad suficiente como para que sea necesario que un juez la dirima a través de un juicio plenario. *Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc.*, 178 DPR 200, 213 (2010).

Correctamente utilizada, la Sentencia Sumaria evita “juicios inútiles, así como los gastos de tiempo y dinero que conlleva para las partes y el tribunal.” Por ello, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha dejado claro que, aunque en el pasado se ha referido a la Sentencia Sumaria como un mecanismo procesal “extraordinario”, ello no significa que su uso esté excluido en algún tipo de pleito. De hecho, en el ámbito de la Moción de Sentencia Sumaria nuestro ordenamiento “no excluye tipos de casos y realmente puede funcionar en cualquier contexto sustantivo”. P. Ortiz Álvarez, *Hacia el uso óptimo de la sentencia sumaria*, 3 *Forum* 3, 9 (1987). Es decir, nuestra jurisprudencia es clara en que no importa lo complejo que sea un pleito, si de una bien fundamentada Moción



de Sentencia Sumaria surge que no existe controversia real en cuanto a los hechos materiales del caso, puede dictarse Sentencia sumariamente. (Cita omitida). *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, supra.

Por su parte, la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*, le imparte instrucciones particulares al tribunal, al momento de considerar para su resolución, una Moción de Sentencia Sumaria. En específico, establece que cuando en virtud de una moción se dicta una sentencia que no dispone de la totalidad del pleito, o cuando se deniega el remedio solicitado, el Tribunal tendrá la obligación de resolver formulando una determinación de los hechos controvertidos e incontrovertidos que sean esenciales y pertinentes. La mencionada Regla dispone:

Si en virtud de una moción presentada bajo las disposiciones de esta regla no se dicta sentencia sobre la totalidad del pleito, ni se concede todo el remedio solicitado o se deniega la misma, y es necesario celebrar juicio, **será obligatorio que el tribunal resuelva la moción mediante una determinación de los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos**, y hasta qué extremo la cuantía de los daños u otra reparación no está en controversia, ordenando los procedimientos ulteriores que sean justos en el pleito, incluso una vista evidenciaria limitada a los asuntos en controversia. Al celebrarse el juicio, se considerarán probados los hechos así especificados y se procederá de conformidad.

A base de las determinaciones realizadas en virtud de esta regla el tribunal dictará los correspondientes remedios, si alguno. Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA AP. V, 36.4. (Énfasis Nuestro).

En atención a la citada regla, el Tribunal Supremo ha enfatizado que al presentarse una sentencia sumaria, los tribunales tienen el deber de establecer los hechos incontrovertibles y los que sí lo están. Tales determinaciones de hechos controvertidos e incontrovertidos facilitan el desfile de prueba, pues los hechos incontrovertidos se dan por probados.

Asimismo, colocan a los tribunales apelativos en posición de ejercer su facultad revisora. En *Ramos Pérez v. Univisión, supra*, pág. 221, interpretando nuestro cuerpo de Reglas de Procedimiento Civil, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, expresó:

[A]unque se deniegue la moción, el tribunal deberá establecer los hechos que resultaron incontrovertibles y aquellos que sí lo están. Regla 36.4 de Procedimiento Civil, *supra*. Para ello, podrán utilizar la enumeración que las partes le presentaron. Incluso, la Regla 36.3(b)(3) de Procedimiento Civil, *supra*, requiere que la parte promovida enumere los hechos que a su juicio no están en controversia. Además, los hechos debidamente enumerados e identificados con referencia a la prueba documental admisible presentados en el caso se darán por admitidos si no son debidamente controvertidos. Regla 36.3(d), *supra*. Todo esto simplificará el desfile de prueba en el juicio, ya que los hechos incontrovertidos se considerarán probados.

Recientemente en el caso *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation, supra*, nuestro más Alto Foro citó al tratadista José A. Cuevas Segarra al exponer la importancia de la Regla, pues evitaba “relitigar los hechos que no están en controversia”, señaló:

Lo importante de esta regla es que el nuevo texto mejorado hace énfasis en el carácter mandatorio de la determinación de los hechos materiales sobre los cuales no hay controversia sustancial y los hechos materiales que están realmente y de buena fe controvertidos. Esta es la única forma de propiciar una revisión adecuada por los foros apelativos. (citas omitidas).

En la antes citada opinión el Tribunal Supremo de Puerto Rico estableció un nuevo estándar de revisión judicial que debe utilizar este Tribunal de Apelaciones al momento de revisar denegatorias o concesiones de Mociones de Sentencia Sumaria. En lo particular, expresó y citamos:

**“Primero**, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo, supra*, a saber: el Tribunal Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y aplicará [sic] los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo

intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un [sic] juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una de *novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

**Segundo**, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, *supra*.

**Tercero**, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, **el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos**. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.

**Cuarto**, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar de *novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.”

El Tribunal Supremo señaló que el estándar de revisión judicial de las sentencias adjudicadas sumariamente responde a la intención de cumplir con el contenido de la Regla, pues independientemente del resultado de la moción, su adjudicación “tiene el efecto de establecer los hechos que están controvertidos y aquellos que no lo están”. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, *supra*. La determinación de los hechos controvertidos y los que no lo están a nivel apelativo adelanta el litigio, reduce el tiempo y recursos invertidos, evitando que las partes queden “en la misma posición que estaban previo a la presentación de la Moción de Sentencia Sumaria, atrasando así

el litigio de manera injustificada”. De igual forma, facilita el proceso de revisión judicial de la última instancia judicial. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, supra.

Cabe señalar, que el nuevo estándar de revisión judicial a nivel apelativo **no exime al foro primario del cumplimiento con la Regla 36.4 de Procedimiento Civil**. En aquellos casos, en que el foro primario no cumpla con lo que exige la Regla 36.4 de Procedimiento Civil, esta segunda instancia judicial revocará el dictamen en cuestión y devolverá el caso para que el tribunal apelado de fiel cumplimiento a las exigencias establecidas por el referido precepto procesal.

La Regla 36 de Procedimiento Civil también regula de manera específica los requisitos de forma que debe cumplir la parte promovente de la Moción de Sentencia Sumaria, así como la parte que se opone a esta. En *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013), el Tribunal Supremo de Puerto Rico tuvo la oportunidad de abundar en cuanto a estos requisitos.

En ese caso se discutió que, en cuanto al listado de hechos no controvertidos que la parte promovente debe exponer en su Solicitud, esta tiene que “desglosarlos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o el párrafo de la declaración jurada y otra prueba admisible que lo apoya”. *Id.* pág. 432. A su vez, la parte que se opone a la Moción de Sentencia Sumaria está obligada a “citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente”. *Id.* pág. 432.

Vemos que según nuestro ordenamiento procesal civil, se les exige tanto al promovente como al opositor de una Moción de

Sentencia Sumaria que cumplan con unos requisitos de forma específicos para que pueda considerarse su solicitud. El incumplimiento con estos requisitos tiene repercusiones distintas para cada parte.

De un lado, si el promovente de la moción incumple con los requisitos de forma, el Tribunal no estará obligado a considerar su pedido. *A contrario sensu*, si la parte opositora no cumple con los requisitos, el tribunal puede dictar Sentencia Sumaria a favor de la parte promovente, si procede en Derecho. *Id.* Incluso, si la parte opositora “se aparta de las directrices consignadas (en la regla) el tribunal podrá no tomar en consideración su intento de impugnación (de los hechos ofrecidos por el promovente).” *Id.* pág. 433.

En resumen, en *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, estableció que el ordenamiento procesal civil de nuestra jurisdicción coloca sobre las partes, quienes conocen de primera mano sus respectivas posiciones, así como la evidencia disponible en el caso, el deber de identificar cada uno de los hechos que estiman relevantes, al igual que la prueba admisible que los sostiene. Se facilita, por lo tanto, el proceso adjudicativo al poner al tribunal en posición de evaluar conjuntamente las versiones encontradas para cada uno de los hechos refutados a la luz de las referencias a la prueba que alegadamente los apoya. Este sistema claramente agiliza la labor de los jueces de instancia y propone la disposición expedita de aquellas disputas que no necesitan de un juicio para su adjudicación. *Id.* págs. 433-434.

## **B**

Los contratos son negocios jurídicos bilaterales y en nuestro ordenamiento, constituyen una de las varias formas en que las personas pueden obligarse entre sí. *Amador Parrilla v. Concilio*

*Iglesia Universal de Jesucristo*, 150 DPR 571, 581 (2001). Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos. Artículo 1044 Código Civil, 31 LPRA sec. 2994. Como es sabido, 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. Artículo 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3371.

En Puerto Rico impera el principio de la libertad de contratación. Así lo dispone el Artículo 1207 de nuestro Código Civil, 31 LPRA sec. 3372, el cual establece que 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. *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 724 (2001). No obstante, su validez y cumplimiento no puede dejarse al arbitrio de una de las partes. Artículo 1208 Código Civil, 31 LPRA sec. 3373. *Unisys v. Ramallo*, 128 DPR 842, 852 (1991).

Por su parte, el Artículo 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3391, establece tres (3) requisitos para la existencia de un contrato, estos son: (1) objeto cierto que sea materia del contrato, (2) causa de la obligación y (3) consentimiento de los contratantes. Con arreglo al Art. 1223 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3421, pueden ser objeto de contrato todas las cosas que no están fuera del comercio de los hombres, aun las futuras. Pueden ser igualmente objeto de contrato todos los servicios que no sean contrarios a las leyes o a las buenas costumbres.

De otro lado, la causa, en los contratos onerosos, se ha entendido como la prestación o promesa de servicio de una parte a otra. Así, como elemento indispensable de todo contrato, la causa ha de existir, ha de ser lícita y también verdadera. La causa de un

contrato es ilícita cuando se opone a las leyes o a la moral y al igual que el contrato sin causa no produce efecto alguno. Es decir, todo contrato sin causa o con causa ilícita es nulo. *Piovanetti v. S.L.G. Touma, S.L.G. Tirado*, 178 DPR 745, 773 (2010). Por su parte, el consentimiento en los contratos se manifiesta por el concurso de la oferta y de la aceptación sobre la cosa y la causa que constituyen el acuerdo. Artículo 1214 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3401. La validez del consentimiento y del contrato en que el mismo fue presentado se presume. *Unisys Puerto Rico, Inc. v. Ramallo Brother Printing Inc.*, 128 DPR 842, 853 (1991).

Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez. Art. 1230 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3451. Los contratos verbales tienen tanta validez como los escritos. Si dos personas reconocen la existencia de un contrato verbal, ninguna puede excusarse de cumplirlo. *Vila & Hnos., Inc. v. Owens Ill. de P.R.*, 117 DPR 825 (1986). Ahora bien, en las obligaciones recíprocas, en ocasión de que uno de los obligados se desviare del cumplimiento de lo pactado, el perjudicado, como remedio, podrá elegir entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. Art. 1077 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3052.

Por su parte, mediante el contrato de arrendamiento de obras, una parte se obliga hacia la otra a ejecutar una obra a cambio de la contraprestación convenida. Art. 1434 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4013. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha definido el contrato de arrendamiento de obras “como esencialmente uno de trabajo, mediante el cual una de las partes se encarga de hacer una cosa para la otra, mediante un precio

convenido entre ellos. (...) Ahora bien, no hay duda que el contrato de obra es uno de carácter consensual, bilateral, y oneroso, cuyos elementos característicos son la obra a realizarse y el precio.

*Constructora Bauzá v. García López*, 129 D.P.R 579 (1991).

Al arrendamiento de obras se le ha llamado arrendamiento de industria, contrato de empresa, contrato de obra y más correctamente, según Diez Picazo, contrato de ejecución de obras. Ignacio Rubio San Román, La Responsabilidad Civil en la Construcción, Ed. Colex, 1987, pág. 55. Como es sabido, el contrato, cuando es legal, válido y carente de vicios del consentimiento es la ley entre las partes y debe cumplirse a tenor del mismo. Artículo 1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 1994; *Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co.*, 115 D.P.R. 345 (1984).

De otra parte, la fecha de *conclusión sustancial* del proyecto se define como el momento en el cual, según certificado por el arquitecto, la obra está lo suficientemente completa como para que el dueño la pueda ocupar o utilizar para el fin perseguido. *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616, 627 (2000). El logro de la conclusión sustancial de una obra tiene efectos jurídicos significativos entre las partes. Cuando la obra se concluye sustancialmente, el contratista tiene derecho a que se le pague el balance de lo adeudado, según el contrato, menos las sumas retenidas para corregir las deficiencias que la obra pueda tener. Además, hay otros efectos: termina el periodo del contrato; comienza la vigencia de las garantías a favor del dueño; el dueño corre entonces con los riesgos por la pérdida de la obra y tiene la responsabilidad de darle mantenimiento; el peso para probar defectos en la obra lo tiene el dueño, y la resolución del contrato ya no está disponible como remedio. *Id.* págs. 628-629.



De manera que, existe cumplimiento sustancial cuando se han ejecutado los elementos esenciales que son necesarios para realizar el uso destinado de la obra, de manera tal que hay una gran aproximación al cumplimiento final. En tal situación es menester evitar el enriquecimiento injusto que existiría a favor del dueño que recibe una obra sustancialmente terminada, pero se rehúsa a pagar lo que adeuda de ella. Preceptúa esta doctrina que como el contratista ha incumplido al no terminar la obra completamente a satisfacción del dueño, sólo tiene derecho al valor que la obra realizada tenga para el dueño. Por lo general, se determina que hubo cumplimiento sustancial a menos que el trabajo realizado sea completamente inservible para el fin perseguido. El criterio mayormente utilizado para determinar si hubo cumplimiento sustancial es el de la proporción del costo de completar la obra versus el costo total de ésta. El contratista que cumple sustancialmente con lo pactado tiene derecho al pago final menos el costo de reparar las imperfecciones. *Id.* págs. 629-630 (2000). En suma, pues, una vez alcanzada la conclusión sustancial de una obra, el contratista tiene derecho al pago del precio de la obra menos las sumas retenidas para corregir las deficiencias. *Id.* pág. 637.

### III

#### **KLAN201501309:**

En su recurso de apelación, JRO plantea que el foro apelado incidió al desestimar su reconvención. Sostiene que tiene derecho a cobrar el diez por ciento (10%) del retenido por el MAC, menos el costo de las deficiencias, por razón de haber terminado la obra sustancialmente.

Conforme surge de los términos y condiciones del contrato de autos, el desembolso del retenido del diez por ciento (10%) estaba sujeto a la terminación y aprobación final de proyecto. En

el presente caso, según pudimos constatar, el MAC expidió la certificación de cumplimiento sustancial de la obra, lo que implica la terminación sustancial del proyecto. Según reseñamos, una vez se alcanza la conclusión sustancial de la obra, el contratista tiene derecho al pago final de la obra menos el costo de reparar las deficiencias de la obra. Por tanto, resulta claro que JRO logró establecer su derecho al retenido que reclama. Así pues, habiéndose acreditado el logro de la conclusión sustancial de la obra, procede entonces establecer el balance adeudado a JRO por concepto de las sumas retenidas.

Es un hecho incontrovertido que por la realización de la obra el MAC satisfizo a JRO la suma de doscientos seis mil dólares (\$206,000), reteniendo el diez por ciento (10%) de dicho monto, cantidad que asciende a veinte mil seiscientos dólares (\$20,600). Tampoco está en controversia que la suma por concepto de deficiencias de la obra asciende a mil ochocientos ochenta y dos dólares (\$1,882.00). En fin, al realizar el correspondiente cómputo de restar las deficiencias de la obra al retenido, arribamos a la suma de dieciocho mil setecientos dieciocho dólares (\$18,718). A la luz de lo anterior, procede que el MAC retenga la suma de mil ochocientos ochenta y dos dólares (\$1,882.00) por concepto de imperfecciones de la obra y desembolse a JRO el retenido de dieciocho mil setecientos dieciocho dólares (\$18,718). Así pues, procede que modifiquemos la *Sentencia* apelada, a los fines de declarar *Ha Lugar* la reconvención presentada por JRO.

**KLAN201501328:**

Por su parte, en su recurso de apelación, el MAC arguye que el foro de primera instancia erró al desestimar su reclamación por la vía sumaria e impugna la validez del *Certificado de Construcción Sustancial Completado*. Sostuvo, además, que el referido certificado, al igual que los pagos emitidos por el MAC, se habían

emitido por error. Por estar íntimamente relacionados, discutiremos los planteamientos de error de manera conjunta.

Luego de analizar el expediente de epígrafe, juzgamos que los hechos materiales que a continuación se esbozan están incontrovertidos, por lo que a tenor con lo resuelto en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, supra, procederemos entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho a la controversia que le fuera planteada. Veamos.

Recapitulando, el 1 de febrero de 2010, las partes de epígrafe suscribieron el contrato de autos para la remodelación de la Casa Betances #35 por la suma de doscientos seis mil dólares (\$206,000), a ser realizado dentro de un término de ciento cincuenta (150) días, señalándose como fecha de comienzo de la obra el 1 de febrero de 2010 y como fecha de terminación el 30 de junio de 2010, fecha que posteriormente fue extendida en múltiples ocasiones por acuerdo entre las partes. A fin de cuentas, el MAC concedió al JRO hasta el 30 de junio de 2011 para culminar la obra. Entre las cláusulas y condiciones del contrato, se estableció que JRO pagaría al MAC cincuenta dólares (\$50) diarios por cada día transcurrido en exceso del término estipulado para terminar la obra. Igualmente, acordaron que la cantidad total de doscientos seis mil dólares (\$206,000) se pagaría en nueve (9) pagos parciales luego de concluidas cada una de las nueve (9) etapas de la obra de construcción y remodelación. El MAC retendría el diez por ciento (10%) de cada pago parcial que debía satisfacer a JRO por cada etapa culminada y aprobada hasta culminada la obra en su totalidad.

Por igual, se estipuló que las facturas debían incluir la suma total de la etapa correspondiente con el diez por ciento (10%) ya retenido y venir acompañadas por inspecciones, fotos y

certificaciones realizadas por el inspector del municipio. Además, éstas serían evaluadas por el Departamento, aprobadas por su Directora y debía cumplirse con el proceso de pago del Departamento de Finanzas para el correspondiente desembolso. En ausencia de la correspondiente certificación por parte de representante autorizado del municipio, no se desembolsaría suma alguna de dinero a favor de JRO.

El MAC emitió nueve (9) certificaciones por cada una de las etapas de construcción concluidas. Éstas contaban con la firma y certificación del representante del JRO en calidad contratista de la obra (*Contractor*); la firma y certificación del arquitecto (*Architect*); y la firma y certificación del inspector del municipio (*Contracted Inspector*). A su vez, emitió nueve (9) cheques a favor del MAC, para un total de ciento ochenta y cinco mil cuatrocientos dólares con sesenta y dos centavos (\$185,400). La diferencia entre el valor original del contrato (\$206,000) es la suma retenida (\$20,600) por el MAC, la cual al presente, aún no ha sido satisfecha ni en todo ni en parte a JRO.

El 20 de octubre de 2010, personal del municipio efectuó una inspección preliminar del proyecto, redactó una lista de deficiencias o *punch list*, las cuales debían ser atendidas por JRO para la terminación de la obra, y entregó copia de dicho listado al personal de JRO. Al día siguiente, el 21 de octubre de 2010, el municipio emitió un *Certificado de Construcción Sustancial Completado* sobre el proyecto en cuestión, el cual contenía la firma de aprobación de la señora Clara Cruz Díaz, Directora del Departamento de Vivienda del MAC. Mediante la expedición del mismo se certificó que “*la obra realizada bajo este contrato, cuya fecha de terminación revisada es el 21 de octubre de 2010, ha sido revisada y encontrada sustancialmente terminada*”. El referido certificado fue recomendado, además, por los siguientes

funcionarios del MAC: el inspector Juan A. González, el arquitecto Alfonso Torres y el ingeniero Samuel Montañez. Por igual, en este certificado se hizo referencia a la lista de deficiencias o *punch list* a ser atendidas por JRO para la aprobación final del proyecto.

El 8 de noviembre de 2010, el ingeniero Noel León de JRO cursó una carta a la señora Cruz mediante la cual solicitó que se aprobaran ciertas órdenes de cambio y el pago de la certificación de pago parcial #10 como condición para la ejecución de las deficiencias incluidas en el *punch list*. En diciembre de 2010, JRO optó por discontinuar los trabajos de construcción de la obra. El 19 de enero de 2011, la señora Cruz envió una carta al ingeniero León indicando que el MAC efectuaría el pago de la última certificación; que le extendía a JRO el plazo para que culminara el proyecto hasta el 28 de febrero de 2011, ello sin penalidad; y requiriéndole a JRO que regresara a la obra para culminar su fase final.

El 4 de marzo de 2011, personal del municipio efectuó una inspección de la obra. En esa misma fecha, la ingeniero María Burgos, Directora del Departamento de Desarrollo de Proyectos y Movilidad Ciudadana del MAC, preparó un informe denominado *Análisis de proyecto Betances #35*, el cual incluía, entre otras, una serie de hallazgos y conclusiones sobre el estado físico de la obra y un desglose de las certificaciones pagadas por el MAC a favor de JRO por las nueve (9) etapas de la labor de remodelación efectuada. El 19 de abril de 2011, la ingeniero Burgos le cursó una carta al ingeniero José Rivera Ortiz de JRO, intimándole a que culminara la obra. El 27 de abril de 2011, la Presidenta de JRO, Yecenia Oliveras Tejeiro, emitió una carta a la señora Cruz, en la cual afirmó que JRO daba por terminado el contrato de referencia

por incumplimiento de contrato del MAC y las razones para ello.<sup>4</sup> Acto seguido, el MAC entabló la demanda de autos.

En el presente caso, según certificado por el inspector Juan A. González, el arquitecto Alfonso Torres y el ingeniero Samuel Montañez, todos representantes autorizados del MAC, pudimos constatar que la obra estaba prácticamente concluida en su totalidad. Específicamente, el 21 de octubre de 2010, los aludidos funcionarios expidieron el correspondiente *Certificado de Construcción Sustancial Completado*, por virtud del cual certificaron que “la obra realizada bajo este contrato, cuya fecha de terminación revisada es el 21 de octubre de 2010, ha sido revisada y encontrada sustancialmente terminada”. No existe prueba alguna para minar la corrección o validez de la antedicha certificación. El informe denominado *Análisis de proyecto Betances #35* preparado por el MAC unilateralmente tampoco sirve para restarle validez o eficacia al certificado de cumplimiento sustancial. Por el contrario, la obra fue aprobada y recomendada por los propios funcionarios del MAC. Este último tampoco estableció que la misma se hubiera emitido por error.

En ese sentido, estando el proyecto sustancialmente terminado y luego de realizada la inspección del proyecto y generado el *punch list*, lo único que restaba era que JRO corrigiera las deficiencias esbozadas en el referido listado, las cuales debían ser atendidas antes del pago final a favor de JRO. Además, conforme resolvimos en el recurso **KLAN201501309**, JRO logró establecer su derecho al retenido que reclamó, pues se acreditó la conclusión sustancial de la obra. Tampoco están en controversia

---

<sup>4</sup> JRO reclamó al MAC un total de noventa mil ochocientos veinticuatro dólares con un centavo (\$90,824.01) por concepto de la orden de cambio #1 por la suma de dos mil dólares (\$2,000); la orden de cambio #2 por la cantidad de tres mil ochocientos dólares (\$3,800); el monto de sesenta y cuatro cuatrocientos veinticuatro dólares con un centavo (\$64,424.01) por concepto de gastos operacionales o *extended overhead*; y el retenido del diez por ciento (10%) por la suma de veinte mil seiscientos dólares (\$20,600).

que el monto por concepto de retenido asciende a veinte mil seiscientos dólares (\$20,600) y que la suma por concepto de deficiencias de la obra asciende a mil ochocientos ochenta y dos dólares (\$1,882.00). Así pues, al restar las deficiencias de la obra al retenido, arribamos a la suma de dieciocho mil setecientos dieciocho dólares (\$18,718), suma que deberá desembolsar el MAC a favor de JRO. El MAC solo tiene derecho a la partida de mil ochocientos ochenta y dos dólares (\$1,882.00) por concepto de deficiencias.

Además, las *Certificaciones de Pago Parcial* emitidas por el MAC a favor de JRO contaban con la firma y aprobación del personal del MAC. No puede pasarse por alto que estas certificaciones y las cantidades monetarias en éstas esbozadas fueron autorizadas y validadas por parte del representante autorizado del MAC. Por tanto, el MAC tampoco logró socavar la validez de tales certificaciones.

De manera que, en el caso de epígrafe se dio la terminación del proyecto y existió aceptación de la obra por parte del MAC. Ello no tan solo surge de la certificación de cumplimiento sustancial, sino de las nueve (9) certificaciones de pago emitidas por el MAC, luego de concluidas cada una de las etapas de construcción, así como de la aceptación de los nueve (9) cheques emitidos por el MAC a favor de JRO. El contratista cumplió sustancialmente con su obligación contractual, por lo que tiene derecho al retenido que reclamó. Ahora bien, es al MAC, en calidad de dueño de la obra quien corre con los riesgos por la pérdida de la obra y tiene la responsabilidad de darle mantenimiento. De manera que, las partidas reclamadas por el MAC en su demanda por tal concepto son improcedentes. Por tanto, resulta forzoso concluir que no erró el foro primario al desestimar la reclamación del MAC.

**IV**

Por los antes expuestos a continuación, confirmamos la *Sentencia* apelada y la modificamos, a los únicos efectos de declarar *Ha Lugar* la reconvención presentada por JRO.

Notifíquese.

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

Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones