

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN Y GUAYAMA

MAGNO A. LEGUILLOW
ACEVEDO

Demandante

Vs.

JESÚS M. ALSINA CAMACHO,
SONIA ENID ACOSTA Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS

Demandados y Demandantes
Contra Terceros-Apelado

Vs.

POPULAR MORTGAGE, INC.

Tercera Demandada y
Reconveniente y Tercero
Demandante-Apelante

Vs.

INGENIERO LUIS VILA, SU
ESPOSA Y LA SOCIEDAD LEGAL
DE GANANCIALES COMPUESTA
POR AMBOS

Terceros Demandados-Apelados

KLAN201302036

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
San Juan

Caso Núm.:
KAC2005-3483
(508)

Sobre: Cobro de
Dinero,
Incumplimiento de
Contrato y Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Juez García García, el
Juez Hernández Sánchez y la Jueza Soroeta Kodesh

García García, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de marzo de 2015.

Popular Mortgage, Inc. (PMI o apelante) nos solicitó la revisión de la *Sentencia enmendada* de 4 de noviembre de 2013, notificada el 22 de noviembre de 2013, emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI).¹ Mediante su *Sentencia enmendada*, el TPI desestimó la *Demanda enmendada* presentada por Magno Leguillow Acevedo (Sr. Leguillow Acevedo²) en contra de Jesús M. Alsina Camacho (Sr. Alsina Camacho), Sonia E. Acosta Torres (Sra. Acosta Torres) y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos (Alsina-Acosta³); desestimó la *Reconvención* de los Alsina-Acosta contra el Sr. Leguillow Acevedo; declaró “ha lugar” la *Demanda contra tercero* de los Alsina-Acosta contra PMI; desestimó la *Reconvención contra terceros demandantes y/o demanda contra co-partes* de PMI contra los Alsina-Acosta, y desestimó la *Demanda contra tercero* de PMI contra el ingeniero Luis Vilá Rosado (Ing. Vilá Rosado), su esposa y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos.

Estudiadas las posturas de las partes, a base de nuestro derecho aplicable, adelantamos que procede modificar el dictamen del TPI revisado.

I

El 10 de mayo de 2005, el Sr. Leguillow Acevedo presentó una *Demanda* en cobro de dinero por incumplimiento de contrato y daños y perjuicios en contra del Sr. Alsina Camacho, la Sra. Acosta Torres y

¹ La parte aquí apelante, PMI, es tercero demandado de los Alsina-Acosta; tercero demandante del Ing. Vilá Rosado. Asimismo, PMI reconvino en contra de los Alsina-Acosta.

² El Sr. Leguillow Acevedo es el demandante original y demandó a los Alsina-Acosta.

³ Los aquí apelados, Alsina-Acosta, son demandados del Sr. Leguillow Acevedo; demandantes de tercero en contra de PMI. Los Alsina-Acosta reconvinieron en contra del Sr. Leguillow Acevedo. PMI reconvino en contra de los Alsina-Acosta.

la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos.⁴ Alegó que había contratado con esos demandados para construirle en etapas una “residencia de hormigón”. Añadió que los demandados de forma “injustificada y unilateral” terminaron el contrato de construcción. Entonces, reclamó que los Alsina-Acosta le adeudaban \$17,000.00 en concepto de los trabajos de construcción realizados no satisfechos, así como \$60,000.00 por los daños contractuales ocasionados.

El 9 de junio de 2005, el Sr. Leguillow Acevedo presentó una *Demanda enmendada*⁵, a los fines de incluir una reclamación por “las órdenes de cambio trabajadas y no pagadas por la parte demandada (Alsina-Acosta)” y reclamó \$30,000.00 en ese concepto.⁶

El 5 de julio de 2005, los demandados-apelados, Alsina-Acosta, presentaron su *Contestación a demanda enmendada y reconvenición*.⁷ Admitieron haber suscrito un contrato de construcción con el Sr. Leguillow Acevedo y negaron haberlo incumplido. Además, presentaron una *Reconvenición* contra el Sr. Leguillow Acevedo y adujeron que este había incumplido el contrato de construcción, por lo que tuvieron que solicitarle la paralización de la obra. Reclamaron \$100,000.00 por el alegado incumplimiento contractual de parte del reconvenido, el Sr. Leguillow Acevedo.

⁴ Pág. 715 del apéndice de PMI.

⁵ Pág. 711 del apéndice de PMI. La fecha de presentación, según surge del documento en el apéndice, toda vez que este no aparece con el estampado presentación ante el TPI. Según la Sentencia impugnada, la presentación del documento fue el 17 de junio de 2005.

⁶ Pág. 713 del apéndice de PMI.

⁷ Pág. 707 del apéndice de PMI.

El 8 de febrero de 2006, los Alsina-Acosta presentaron una *Demanda contra tercero* en contra del aquí apelante PMI.⁸ Manifestaron que habían suscrito un *Contrato de préstamo de construcción y relevo de responsabilidad*⁹ con PMI de \$156,650.00 para el financiamiento por etapas de la construcción que realizaría el Sr. Leguillow Acevedo. Adujeron que PMI había incumplido el *Contrato de préstamo de construcción y relevo de responsabilidad*, al haberle desembolsado parte de ese dinero al Sr. Leguillow Acevedo como pago por la construcción sin que, en efecto, este realizara y concluyera los trabajos pagados, conforme a las etapas programadas. Así, reclamaron que PMI había incumplido las obligaciones en el *Contrato de préstamo de construcción y relevo de responsabilidad* lo que estimaron en \$150,000.00.

El 12 de junio de 2006, PMI presentó su *Contestación a demanda contra tercero y/o moción de desestimación*.¹⁰ Argumentó que los Alsina-Acosta tenían la facultad de retener el dinero que se debía al Sr. Leguillow Acevedo si no estaban de acuerdo con que se hiciera el desembolso por los trabajos realizados o sin realizarse. A la par, solicitó la desestimación del pleito, pues, entendía que era cosa juzgada, a la luz de un procedimiento que se había llevado ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.

⁸ Pág. 705 del apéndice de PMI.

⁹ Pág. 738 del apéndice de PMI.

¹⁰ Pág. 684 del apéndice de PMI.

El 16 de junio de 2006, PMI presentó una *Reconvención contra terceros demandantes y/o demanda contra co-partes*.¹¹ Sostuvo que, al suscribir el *Contrato de préstamo de construcción y relevo de responsabilidad* con los Alsina-Acosta, estos le habían relevado de responsabilidad en el presente pleito. Además, PMI razonó que si se le imponía algún tipo de responsabilidad en este pleito iniciado por el Sr. Leguillow Acevedo los Alsina-Acosta debían responder por el banco.

Así las cosas, el 16 de octubre de 2006, el TPI dictó una *Sentencia parcial* y desestimó la reclamación instada por los demandantes de tercero, Alsina-Acosta, en contra de PMI.¹²

El 28 de septiembre de 2007, un Panel Hermano de este Tribunal emitió una *Sentencia* en el caso KLAN200601530 y revocó la *Sentencia parcial* de 16 de octubre de 2006 del TPI. En lo pertinente, el Foro de Apelaciones concluyó que:

Entendemos que el TPI incidió al desestimar la demanda de tercero fundamentado en su interpretación de las cláusulas de relevo de responsabilidad incluidas en el contrato de préstamo.

Nuestro análisis de las citadas cláusulas y del contrato de préstamo en su totalidad, no refleja que los Alsina hubieran acordado con los apelados o Levitt Mortgage [PMI] relevarlos o exonerarlos de alguna reclamación que surgiera del incumplimiento con los propios términos del contrato de préstamo. Tampoco surge del referido acuerdo, que los Alsina hubiesen renunciado a presentar cualquier reclamación en contra de los apelados. Entendemos que los Alsina no acordaron relevar de responsabilidad a los apelados por cualquier reclamación que tuviesen en contra de éstos sobre su intervención en la aprobación del desembolso del dinero del préstamo.

¹¹ Pág. 682 del apéndice de PMI.

¹² Pág. 648 del apéndice de PMI.

Acorde con lo expuesto, concluimos que el TPI erró al resolver que las cláusulas de relevo y exoneración incluidas en el contrato de préstamo derrotaron la reclamación de los Alsina en contra de los apelados, y por ende, al desestimar la demanda contra tercero por tal fundamento.

Finalmente, determinamos que el TPI también incidió al aplicar la doctrina de impedimento colateral a la demanda contra tercero. Ello, por razón de que la Resolución del DACO que resolvió la querella incoada por los Alsina en contra del contratista Sr. Leguillow, no dispuso de la reclamación de éstos en contra de los apelados que surge del contrato de préstamo. Como indicáramos, la reclamación de tercero de los apelantes se cimenta en el alegado incumplimiento del contrato de préstamo por los terceros demandados y en que los apelados le respondan a ellos y no directamente al contratista Sr. Leguillow. Asimismo, el TPI no tomó en consideración al aplicar dicha doctrina que el DACO también había concluido que el contratista Sr. Leguillow no había construido varias partidas de la segunda etapa, a pesar de que éste cobró la totalidad de las primeras dos etapas. Se cometió el error señalado. (Subrayado del original).

El 17 de julio de 2008, el apelante-demandado de tercero, PMI, presentó una *Demanda contra tercero* en contra del Ing. Vilá Rosado.¹³ Expresó que el Ing. Vilá Rosado había sido contratado por los Alsina-Acosta para “supervisar la ejecución y calidad de las obras de construcción aquí en controversia”.¹⁴ PMI alegó que el Ing. Vilá Rosado era el responsable de certificarle a los Alsina-Acosta el trabajo de construcción que realizara el Sr. Leguillow Acevedo y, por lo tanto, si debía o no pagársele a ese contratista.

El 9 de mayo de 2009, notificada el 15 de mayo de 2009, el TPI emitió una *Orden* y anotó en rebeldía al Ing. Vilá Rosado.¹⁵ Posteriormente, el Ing. Vilá Rosado presentó el documento intitulado

¹³ Pág. 561 del apéndice de PMI.

¹⁴ *Íd.*

¹⁵ Pág. 548 del apéndice de PMI.

Contestación a demanda contra tercero y negó las alegaciones en su contra.¹⁶

Así las cosas, el 27 de agosto de 2012, notificada el 28 de agosto de 2012--celebrado el juicio en su fondo el 2, 3, 4 de noviembre de 2011 y el 7 de marzo de 2012--el TPI dictó una *Sentencia*.¹⁷ En síntesis, desestimó la *Demanda enmendada* que originó este pleito del Sr. Leguillow Acevedo en contra de los Alsina-Acosta y desestimó la reconvencción de los Alsina-Acosta en contra del Sr. Leguillow Acevedo. De otra parte, favoreció la *Demanda contra tercero* de los Alsina-Acosta en contra de PMI; desestimó la *Reconvencción contra terceros demandantes y/o demanda contra co-partes* de PMI en contra de los Alsina-Acosta, y desestimó la *Demanda contra tercero* de PMI contra el Ing. Vilá Rosado. Particularmente, el TPI dispuso, en lo pertinente, que:

Por todo lo antes procedemos a concluir y establecer que ante la insuficiencia de la evidencia presentada por el demandante Magno Leguillow se declara No Ha Lugar la demanda principal ordenando así la desestimación de la reclamación del señor Magno Leguillow contra los señores Alsina-Acosta y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos. Se autoriza la desestimación de la reconvencción de los Alsina contra el demandante según solicitada por los propios Alsina-Acosta en corte abierta. **En relación a la demanda de los Alsina-Acosta presentada contra PMI se declara Ha Lugar y No Ha Lugar a la Reconvencción presentada en su contra ordenando así a PMI al pago de \$49,050.00 (concepto de alquiler), \$23,360.82 (intereses), \$3,616.00 (seguro), \$2,698.00 (trabajos al Sr. Ramos) y \$121,651.35 (costos de construcción pendiente), más costas, gastos y \$5,000.00 por honorarios de abogado a favor de los Alsina-Acosta.** Se ordena la desestimación de la reconvencción presentada por PMI contra los Alsina-Acosta

¹⁶ Pág. 546 del apéndice de PMI.

¹⁷ Pág. 315 del apéndice de PMI.

con perjuicio. **Por último ante la insuficiencia de la prueba contra el ingeniero Vilá en su carácter oficial y personal, su señora esposa, la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos se declara No Ha Lugar la tercera demanda presentada por PMI contra éstos** ordenando así la desestimación con perjuicio de la causa de acción según presentada y por consiguiente se ordena a PMI el pago de costas, gastos y \$5,000.00 por concepto de honorarios de abogado a favor de los terceros demandados ingeniero Vilá en su carácter oficial y personal, su señora esposa y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos. (Énfasis nuestro).¹⁸

El 12 de septiembre de 2012, los apelados, Alsina-Acosta, presentaron ante la consideración del TPI una *Moción solicitando determinaciones de hechos enmendadas y adicionales, conclusiones de derecho al amparo de la Regla 43.1 y solicitud de reconsideración al amparo de la Regla 47 de Procedimiento Civil*.¹⁹ Solicitaron que se enmendara y reconsiderara la anterior *Sentencia* de 27 de agosto de 2012. Específicamente, pidieron que:

Este Honorable Tribunal fue acertado en concluir a la pág. 27, que el Sr. Alsina “está claramente afectado” por esta situación. Sin embargo, este Honorable Tribunal en la adjudicación de las partidas no compensó los sufrimientos y angustias mentales de Alsina-Acosta y no otorgó compensación alguna por esos daños. La demanda contra tercero presentada por Alsina-Acosta contra PMI reclamó la cantidad de \$150,000.00 en concepto de daños y sufrimientos mentales.

Se le solicita de este Honorable Tribunal se sirva enmendar las determinaciones de hecho para hacerlas cónsona con el testimonio del tercero demandante, Jesús Alsina, en cuanto a las angustias mentales y sufrimientos causados por el incumplimiento de PMI y adjudique aquella cuantía que el Tribunal entienda compense esos sufrimientos.

Por otro lado, este Honorable Tribunal en su *Sentencia* acertadamente concedió la cantidad de \$121,651.35 en concepto de costos de construcción pendiente. Sin

¹⁸ Págs. 354-355 del apéndice de PMI.

¹⁹ Pág. 162 del apéndice de PMI.

embargo, no se concedió el aumento en costos de construcción equivalente a un 35%. Conforme a la prueba presentada por la parte tercero demandante Alsina, (la cual no fue refutada por el tercero demandado PMI), el costo de la construcción en Puerto Rico ha aumentado en un 35%. Este Honorable Tribunal tomó conocimiento judicial de la Resolución 7729 de la Asamblea Legislativa de donde surge el aumento antes descrito. Según concluyó este Honorable Tribunal en sus conclusiones de derecho, pág. 32 de la Sentencia, ese 35% del costo de la construcción pendiente para terminar la obra, es decir \$121,655.35, debido al alza en los costos de construcción, requerirá de \$42,577.97 adicionales a los \$121,655.35, para terminar la obra con los costos actuales. Coincidimos con este Honorable Tribunal en su Sentencia cuando concluye: “Todos esos gastos y pérdidas son el producto de la negligencia del Banco en autorizar para pagos construcción no realizada lo que provocó que hubiera que paralizar la obra.”

Los terceros demandantes Alsina-Acosta solicitan de este Honorable Tribunal se incorpore como parte de las partidas a compensar por PMI esos \$42,577.97, que son el alza en el costo de construcción adicional que se requerirán a los \$121,651.35 para terminar la obra con los costos actuales, ya que como concluyó este Honorable Tribunal, todos esos gastos y pérdidas son el producto de la negligencia del Banco en autorizar para pagos construcción no realizada, lo que provocó que hubiera que paralizar la obra.²⁰

En suma, los Alsina-Acosta le solicitaron al TPI que incluyera en su determinación una partida correspondiente a los daños sufridos por el Sr. Alsina Camacho y que concediera un 35% en aumento en el costo de construcción en Puerto Rico a la cuantía concedida de \$121,651.35 por los costos de la construcción pendiente.

En la misma fecha--12 de septiembre de 2012--PMI presentó la *Solicitud de determinaciones de hechos, conclusiones de derecho adicionales y reconsideración a tenor con la Regla 43.1 de Procedimiento Civil.*²¹ Solicitó que el TPI hiciera 101 determinaciones

²⁰ Págs. 163-164 del apéndice de PMI.

²¹ Pág. 165 del apéndice de PMI.

de hechos adicionales y que determinara que PMI no era responsable en este caso. Entre otros, argumentó que no respondía, pues, el ingeniero de los Alsina-Acosta, Ing. Vilá Rosado, era quien certificaba si el Sr. Leguillow Acevedo había, en efecto, realizado los trabajos por los que se le desembolsó el dinero del préstamo de parte de PMI. Razonó que a quien único le correspondía emitir los pagos era a los Alsina-Acosta, por lo que no podía responsabilizarse a PMI por el desembolso correcto o no de los fondos del préstamo al Sr. Leguillow Acevedo. Añadió que no hubo objeción por parte de los Alsina-Acosta a la emisión de los pagos, por lo que PMI no podía ser responsabilizado. En todo caso, argumentó que el responsable ante los Alsina-Acosta era su ingeniero, Ing. Vilá Rosado. Sostuvo también que no se había pasado prueba respecto al dinero desembolsado por obras no realizadas y argumentó que se había ejecutado mayor trabajo de construcción del que se pagó, lo que representaba una ganancia para los Alsina-Acosta y debilitaba sus alegaciones. A la par, solicitó que se eliminara la imposición de honorarios de abogado en su contra.

El 19 marzo de 2013, notificada el 12 de abril de 2013, el TPI emitió una *Resolución*²² y adelantó que enmendaría la *Sentencia* de 27 de agosto de 2012.

En consecuencia, el 19 de marzo de 2013, notificada el 12 de abril de 2013, el TPI dictó una *Sentencia enmendada*²³ y enmendó la *Sentencia* de 27 de agosto de 2012. La enmienda favoreció parcialmente la postura de los Alsina-Acosta y no se favoreció la

²² Pág. 76 del apéndice de PMI.

²³ Pág. 31 del apéndice de PMI.

reconsideración de PMI. Entonces, en la *Sentencia enmendada* se añadieron determinaciones de hechos y en la parte dispositiva, se añadió la cuantía de \$3,000.00 en concepto de daños y perjuicios a favor de los Alsina-Acosta. No se concedió el aumento de 35% en los costos de construcción de la cuantía de \$121,651.35, según solicitado por los Alsina-Acosta. Se eliminó la partida de \$5,000.00 en concepto de honorarios de abogado a favor de los Alsina-Acosta, y se eliminó la partida de \$5,000.00 en concepto de honorarios de abogado a favor del Ing. Vilá Rosado, aunque se le permitió a esas partes presentar sendos memorandos de costas y honorarios de abogado. En esta *Sentencia enmendada*, se dispuso que:

Por todo lo antes procedemos ante la insuficiencia de la evidencia en la demanda principal se declara No Ha Lugar ordenando así la desestimación de la reclamación del señor Magno Leguillow contra los señores Alsina-Acosta y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos. En relación a la demanda de los señores Alsina-Acosta presentada contra PMI se declara Ha Lugar y No Ha Lugar a la Reconvención presentada en su contra; ordenando así a PMI al pago de \$49,050.00 (concepto de alquiler), \$23,360.82 (intereses), \$3,616.00 (seguro), \$2,698.00 (trabajos al Sr. Ramos) y \$121,651.35 (costos de construcción pendiente) y \$3,000.00 en concepto de daños y perjuicios a favor de los Alsina y la desestimación de la reconvención con perjuicio. Se autoriza a los Alsina-Acosta la presentación de memorando de costas y honorarios de abogado. Por último ante la ausencia de prueba contra el ingeniero Vilá su señora esposa, la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos se declara No Ha Lugar la tercera demanda presentada por PMI contra estos ordenando así la desestimación con perjuicio de causa de acción. Se autoriza al Ing. Vil[á] la presentación de memorando de costas y honorarios de abogados.²⁴

En desacuerdo, PMI apeló el anterior dictamen. El 17 de junio de 2013, un Panel Hermano de este Tribunal, en el caso de *Magno A.*

²⁴ Págs. 71-72 del apéndice de PMI.

Leguillow v. Jesús M. Alsina Camacho y Otros, KLAN201300772, emitió una *Sentencia* y denegó el recurso de apelación que presentó PMI para revisar y revocar la *Sentencia enmendada* de 19 de marzo de 2013. El Tribunal de Apelaciones concluyó que no podía intervenir, en ese momento, pues la *Sentencia enmendada* no constituía un dictamen final susceptible de ser apelado, toda vez que no había dispuesto de la solicitud de desistimiento de la reconvención de los Alsina-Acosta contra el Sr. Leguillow Acevedo.

Consecuentemente, el 29 de agosto de 2013, los apelados, Alsina-Acosta, presentaron ante la consideración del TPI una *Moción solicitando se dicte sentencia de archivo de reconvención y sobre otros aspectos*.²⁵ Solicitaron que, nuevamente, se enmendara la *Sentencia enmendada* de 19 de marzo de 2013. Manifestaron que el Tribunal de Apelaciones había desestimado el recurso presentado por PMI para revisar la *Sentencia enmendada* de 19 de marzo de 2013, toda vez que el dictamen del TPI no había dispuesto del desistimiento de la reconvención de los Alsina-Acosta contra el Sr. Leguillow Acevedo. A esos efectos, solicitaron que se enmendara el dictamen. No solicitaron que se hicieran determinaciones de hecho o conclusiones de derecho adicionales.

El 4 de noviembre de 2013, notificada el 22 de noviembre de 2013, el TPI emitió la *Sentencia enmendada*²⁶ aquí apelada y enmendó la *Sentencia enmendada* de 19 de marzo de 2013. El TPI mantuvo las determinaciones de hechos anteriores. En la parte

²⁵ Pág. 983 del apéndice de PMI.

²⁶ Pág. 995 del apéndice de PMI.

dispositiva del dictamen añadió que declaraba “ha lugar” la solicitud de desistimiento voluntario de los Alsina-Acosta contra el demandante, Sr. Leguillow Acevedo, cuestión que había quedado desatendida en la *Sentencia enmendada* de 19 de marzo de 2013. Los demás remedios quedaron inalterados. En específico, el Tribunal determinó que:

Por todo lo antes expuesto, procedemos ante la insuficiencia de la evidencia en la demanda principal se declara **No Ha Lugar**, ordenando así la desestimación de la reclamación del señor Magno Leguillow contra los señores Alsina-Acosta y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos. En relación a la reconvencción presentada por los demandados Alsina-Acosta en contra del demandante Sr. Magno Le[g]uillow, y de la cual los Alsina-Acosta solicitaron el desistimiento voluntario, se declara **Ha Lugar** y se desestima la reconvencción. En relación a la demanda de los señores Alsina-Acosta presentada contra PMI se declara **Ha Lugar** y **No Ha Lugar** a la Reconvencción presentada en su contra; ordenando así a PMI al pago de \$49,050.00 (concepto de alquiler), \$23,360.82 (intereses), \$3,616.00 (seguro), \$2,698.00 (trabajos al Sr. Ramos) y \$121,651.35 (costos de construcción pendiente) y \$3,000.00 en concepto de daños y perjuicios a favor de los Alsina y la desestimación de la reconvencción con perjuicio. Se autoriza a los Alsina-Acosta la presentación de memorando de costas y honorarios de abogado. Por último ante la ausencia de prueba contra el ingeniero Vilá su señora esposa y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos se declara **No Ha Lugar** la tercera demanda presentada por PMI contra estos ordenando así la desestimación con perjuicio de causa de acción. Se autoriza al Ing. Vilá la presentación de memorando de costas y honorarios de abogados.²⁷ (Énfasis del original).

Así las cosas, el 3 de diciembre de 2013, los Alsina-Acosta presentaron ante el TPI la *Moción solicitando reconsideración de sentencia enmendada*.²⁸ Requirieron que el Tribunal enmendara su *Sentencia enmendada* de 4 de noviembre de 2013 para que, entre otros, concediera un 35% de aumento a la cuantía de \$121,651.35 en

²⁷ Págs. 1032-1033 del apéndice de PMI.

²⁸ Pág. 1053 del apéndice de PMI.

concepto de costos de construcción, ello, aunque ese asunto ya había sido sometido para la consideración del TPI en reconsideración y se había dispuesto que no procedía. Los Alsina-Acosta, reprodujeron que:

La parte aquí compareciente solicita de este Honorable Tribunal se sirva reconsiderar la Sentencia Enmendada dictada el 4 de noviembre de 2013, en cuant [sic] a que la misma dejó de incluir partidas de daños adicionales, las cuales están avaladas por las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho como veremos.

La determinación de hechos [sic] número 45, a la página 14, de la Sentencia Enmendada, establece que “El demandante cobró una cantidad que es igual a (según descritas en el documento intitulado Inspecciones y Etapas en la columna correspondiente) la suma del valor de la etapa I y el valor de la etapa II por la cantidad de \$28,340.00.”

La determinación de hechos [sic] número 53, a la página 15, establece como un hecho estipulado por las partes, que para culminar la segunda etapa de construcción (la cual fue cobrada por el demandante en su totalidad) se requiere la cantidad de \$17,803.15. Por lo que procede se compense a los terceros demandantes por esta partida más los intereses que ella genere.

Por otra parte, la Sentencia Enmendada, a la página 34, reconoce en sus conclusiones de derecho que el aumento de los costos de construcción han aumentado en un 35%, por lo que al balance que queda pendiente de construcción, es decir \$121,651.35, se le tiene que añadir 35% del alza de construcción, por lo que se requerirá \$42,577.97 adicionales a los \$121,651.35 para terminar la obra con los costos actuales. Conforme concluye el Tribunal en la Sentencia “todos estos gastos y pérdidas son el producto de la negligencia del Banco en autorizar para pagos construcción no realizada lo que provocó que hubiera que paralizar la obra.”

Sin embargo, estas partidas no aparecen incluidas en la adjudicación de los daños en la última página de la sentencia a pesar de que el Tribunal concluyó que son gastos y pérdidas provocados por la negligencia del tercero demandado PMI.

Por otro lado, la Sentencia Enmendada reconoce que los demandantes han tenido que incurrir en gastos de arrendamiento a razón de \$450.00 mensuales, para un total de \$49,050.00, y el pago de seguro de construcción de “Builders Risk” en \$3,616.00. Sin embargo, esas partidas continúan acumulándose a partir de la vista en su fondo al igual que posterior a la Sentencia, razón por la cual procede se compense a los terceros demandantes por esas partidas.²⁹

El 23 de diciembre de 2013, PMI presentó ante este Tribunal su *Recurso de apelación*.³⁰ Impugnó la determinación de la *Sentencia enmendada* de 4 de noviembre de 2013 y señaló que el TPI había incurrido en los siguientes errores:

1. Erró el Tribunal de Primera Instancia al no desestimar la demanda contra tercero de los Alsina-Acosta, dueños de la obra, contra PMI, cuando se desestimó la demanda principal del contratista por insuficiencia de prueba y los Alsina-Acosta desistieron con perjuicio de la reconvencción sobre los alegados pagos por trabajo no realizado, toda vez que conforme el mandato del Tribunal de Apelaciones, en el caso KLAN2006-01530, existe un entronque común entre estas reclamaciones.
2. Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que PMI incumplió con los términos del contrato de

²⁹ Págs. 1053-1054 del apéndice de PMI.

³⁰ Presentada la apelación ante este Tribunal los Alsina-Acosta sostuvieron que carecíamos de jurisdicción para atender el recurso presentado por PMI. Indicaron que el recurso era prematuro, toda vez que el TPI tenía ante sí sin resolver la última solicitud de reconsideración que habían presentado. Evaluados detalladamente los dictámenes del TPI, así como las múltiples mociones de reconsideración presentadas por las partes, particularmente, aquellas de los Alsina-Acosta, el 24 de marzo de 2014 emitimos una *Resolución* interlocutoria y concluimos que no les asistía la razón, por lo que ostentábamos jurisdicción en el asunto y resolveríamos el recurso de apelación en sus méritos. En lo pertinente, resolvimos que:

En conclusión, observamos que, ahora, con su moción de 3 de diciembre de 2013, los Alsina-Acosta, nuevamente pretenden que el Tribunal reexamine cuestiones que ya le habían planteado. De hecho, el Tribunal de Primera Instancia, en la *Resolución* de 19 marzo de 2013, detalló los asuntos sobre los cuales los Alsina-Acosta pidieron determinaciones adicionales y reconsideración de la *Sentencia* de 27 de agosto de 2012. De esa determinación, también se desprende el carácter similar entre la primera solicitud y la solicitud posterior, a través de la cual se intenta litigar los mismos asuntos ya adjudicados.

Al ser ese el caso, la moción pendiente ante el Foro de Primera Instancia de 3 de diciembre de 2013, no interrumpió el término para que el apelante, PMI, compareciera ante nos y presentara, oportunamente, el recurso de apelación que atenderemos, una vez perfeccionado. Reglas 43.2 y 52.2(a) de Procedimiento Civil, *supra*. Así, pues, son incorrectos los argumentos de los apelados, Alsina-Acosta, respecto a que carecíamos de jurisdicción por ser prematuro el recurso y que procedía su desestimación.

préstamo al autorizar pagos por construcción no realizada, cuando no desfiló en evidencia prueba alguna sobre ello.

3. Erró el Tribunal de Primera Instancia al no aplicar la doctrina de los actos propios y ordenar a PMI al pago de una partida en concepto de daños y perjuicios a favor de los demandados Alsina-Acosta, cuando los daños, si alguno, fueron auto-infligidos.
4. Erró el Tribunal de Primera Instancia al no tomar conocimiento judicial mandatorio de los testimonios vertidos durante las vistas administrativas de DACO en la Querrela 100021770 instada por el dueño de la obra Alsina-Acosta contra el contratista Leguillow.
5. Erró el Tribunal de Primera Instancia al conceder como remedios el pago de los costos de construcción pendiente, el alquiler de vivienda de los demandados, y otras partidas relacionadas, cuando las mismas no son el resultado de los alegados daños sufridos exclusivamente como consecuencia del supuesto incumplimiento contractual.
6. Erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que hubo ausencia de prueba en cuanto a la demanda contra tercero de PMI en contra del Ing. Vilá.

El 12 de mayo de 2014, los Alsina-Acosta presentaron su *Oposición a apelación*. Sostuvieron que no había errado el TPI, por lo que el recurso de PMI ante este Tribunal carecía de méritos.

En la misma fecha--12 de mayo de 2014--PMI presentó su *Alegato suplementario de la parte apelante* y abundó sobre la prueba testifical vertida durante el juicio en su fondo que entendía sostenía su postura en apelación.

El 13 de mayo de 2014, el Ing. Vilá Rosado presentó el documento intitulado *Escrito del tercero demandado, Luis Vilá Rosado, donde el tercero demandante es el Banco Popular (PMI)* y manifestó que el TPI no había incurrido en error, según imputado por PMI.

El 23 de mayo de 2014, PMI presentó la *Breve réplica a alegatos de las partes apeladas* y reiteró que el TPI había incidido al emitir el dictamen objeto de la presente apelación.

II

A. APELACIÓN EN CASOS CIVILES

El Tribunal Supremo, al discutir el recurso de apelación, explicó que en nuestra jurisdicción, todo ciudadano tiene un derecho a que un Tribunal de superior jerarquía revise las sentencias emitidas por los Tribunales de menor jerarquía. *Gran Vista I v. Gutiérrez y otros*, 170 DPR 174, 185 (2007).

El Artículo 4.006(a) de la Ley de la Judicatura de 2003, 4 LPRA sec. 24y(a), dispone que el Tribunal de Apelaciones podrá atender controversias, entre otros recursos, mediante el recurso de apelación. *Trans-Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689, 700 (2012); *Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez*, 186 DPR 239, 252 (2012). El artículo dispone que el Tribunal de Apelaciones atenderá y conocerá, “[m]ediante recurso de apelación de toda sentencia final dictada por el Tribunal de Primera Instancia”. El recurso se incluye en la Regla 13 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, y la Regla 52 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.

La apelación **no** es un recurso de carácter discrecional como lo es el *certiorari*, por lo que, satisfechos los requisitos jurisdiccionales y para el perfeccionamiento del recurso, el Tribunal de Apelaciones viene obligado a atender el asunto y resolverlo en sus méritos, de forma

fundamentada. *Soc. de Gananciales v. García Robles*, 142 DPR 241, 252 (1997).

B. ESTÁNDAR DE REVISIÓN DE LA PRUEBA

Al revisar una determinación de un Tribunal de menor jerarquía, como Tribunal de Apelaciones, tenemos la tarea principal de auscultar si se aplicó correctamente el derecho a los hechos particulares del caso. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 770 (2013). Las conclusiones de derecho del Foro revisado son revisables en su totalidad por los Tribunales de Apelaciones. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín, supra*, pág. 770.

Ahora bien, como regla general, los Tribunales Apelativos no tenemos la facultad de sustituir las determinaciones del Foro de Instancia con nuestras propias apreciaciones, tampoco intervendremos con las determinaciones de hechos que realizó, la apreciación de la prueba y la adjudicación de credibilidad de los testigos. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín, supra*, pág. 771; *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007). Normalmente, debemos aceptar como correctos los hechos determinados por el Tribunal, así como su apreciación de la credibilidad que le merecieron los testigos y el valor probatorio que le adjudicó a la prueba presentada. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín, supra*, pág. 771.

La anterior norma general encuentra su excepción y cede, cuando la parte le demuestre al Tribunal Apelativo que el juzgador de instancia actuó motivado por: 1) pasión, 2) prejuicio, 3) parcialidad, o 4) que incurrió en error manifiesto. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín,*

supra, pág. 771. En esos casos, de determinarse lo anterior, como tribunal revisor podremos descartar las determinaciones de hechos que se hicieran. *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 771.

Al analizar si el Tribunal revisado incurrió en un error manifiesto, capaz de descartar sus determinaciones de hechos, nuestro Máximo Foro, reprodujo que una interpretación errónea de la prueba no es inmune frente a la función revisora de los Tribunales de Apelaciones.³¹ Así, se expresó que:

[...] aunque alguna prueba sostenga las determinaciones de hechos del tribunal, **“si de un análisis de la totalidad de la evidencia este Tribunal queda convencido de que se cometió un error, como cuando las conclusiones están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida, las consideraremos claramente erróneas”**. (Nota al calce del original suprimida y énfasis nuestro). *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 772.

La Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2, dispone que las determinaciones de hechos que surgen de algún testimonio oral no se dejarán sin efecto a no ser que se demuestre que son claramente erróneas.³² *Ramírez Ferrer v. Conagra Foods PR*,

³¹ En *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, supra, pág. 781, el Tribunal Supremo analizó las modalidades de lo que constituye pasión, prejuicio o parcialidad, de parte del juzgador, de modo que el tribunal revisor pueda intervenir con las determinaciones realizadas.

³² La Regla 42.2 de Procedimiento Civil, supra, reza:

En todos los pleitos el tribunal especificará los hechos probados y consignará separadamente sus conclusiones de derecho y ordenará que se registre la sentencia que corresponda. Al conceder o denegar *injunctions* interlocutorios, el tribunal, de igual modo, consignará las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho que constituyan los fundamentos de su resolución. **Las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos.** Las determinaciones de hechos de un comisionado o comisionada, en tanto y en cuanto el tribunal las adopte, serán consideradas como determinaciones de hechos del tribunal.

No será necesario especificar los hechos probados y consignar separadamente las conclusiones de derecho:

(a) al resolver mociones bajo las Reglas 10 ó 36.1 y 36.2, o al resolver cualquier otra moción, a excepción de lo dispuesto en la Regla 39.2;

(b) en casos de rebeldía;

(c) cuando las partes así lo estipulen, o

(d) cuando por la naturaleza de la causa de acción o el remedio concedido en la sentencia, el tribunal así lo estime.

En los casos en que se deniegue total o parcialmente una moción de sentencia sumaria, el tribunal determinará los hechos en conformidad con la Regla 36.4. (Énfasis nuestro).

175 DPR 799, 810-811 (2009); *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, 177 DPR 345, 356 (2009). Estas determinaciones de hechos, basadas en la credibilidad que el juzgador le adjudicó al testimonio ante sí, merecen gran deferencia. *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001). Así, únicamente intervendremos con este tipo de determinaciones de hechos cuando un análisis integral de tal prueba cause en nuestro ánimo una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia. *Rivera Menéndez v. Action Services*, 185 DPR 431, 444 (2012); *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A.*, supra, pág. 356.

El Tribunal de Apelaciones está en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia para evaluar la prueba documental que ante ese Foro se presentó. *Trinidad v. Chade*, supra, pág. 292. Así, la prueba documental es susceptible de una evaluación independiente por parte de los Tribunales de Apelaciones; al evaluarla, el Tribunal Revisor puede adoptar su propio criterio respecto a esa prueba. *Rivera v. Pan Pepín*, 161 DPR 681, 687 (2004).

C. OBLIGACIONES Y CONTRATOS

Según nuestro derecho, “[l]as obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia”. Artículo 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. Las acciones resultantes de las relaciones contractuales persiguen que se cumplan las obligaciones consentidas. *Ramos v. Orientalist Rattan Furn. Inc.*, 130 DPR 712, 721

(1992). Su término prescriptivo es de 15 años. Artículo 1864 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5294.

El Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994, manifiesta que las obligaciones entre las partes tienen fuerza de ley. *VDE Corporation v. F & R Contractors*, 180 DPR 21, 34 (2010). El Artículo 1044 del Código Civil, *supra*, expone que: “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”. En virtud de lo anterior, se dispone que, desde el momento de su perfeccionamiento, cada contratante se obliga, **“no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”**. (Énfasis nuestro). Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375; *Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al.*, 190 DPR 448 (2014).

Respecto a los contratos, nuestro Código Civil expresamente indica que “[e]l 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, 31 LPRA sec. 3371. De igual modo, el principio de autonomía contractual permite que los contratantes establezcan los pactos, las cláusulas y condiciones que entiendan conveniente, siempre que estas no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Oriental Bank v. Perapi et al.*, Opinión de 5 de noviembre de 2014; 2014 TSPR 133; 192 DPR ____ (2014);

Rodríguez Ramos et al. v. ELA et al., supra. La existencia de un contrato, según el Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391, requiere la presencia de tres elementos esenciales, a saber: 1) el consentimiento de los contratantes; 2) un objeto cierto que sea materia del contrato y 3) la causa de la obligación que se establezca.

El consentimiento prestado por las partes en una relación contractual se presume válido. No obstante, este será nulo si fue prestado por error, violencia, intimidación o dolo. Art. 1217 del Código Civil, 31 LPRA § 3404. Ver, *S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American*, 182 DPR 48, 62-69 (2011). Habrá dolo cuando con palabras o con maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, el otro es inducido a celebrar un contrato que, sin ellas, no hubiera hecho. Art. 1221 del Código Civil, 31 LPRA § 3408.

El dolo puede ser causante o incidental. El dolo causante es que motiva, sirve de ocasión y lleva a una parte a celebrar el contrato, de modo tal que sin él, no se hubiera otorgado el mismo; es aquel que determina el consentimiento; aquél que inspira y persuade a contratar, y sin el cual no hubiese habido contratación. *Colón v. Promo Motor Imports, Inc.*, 144 DPR 659 (1997). Mientras que el dolo incidental no produce la nulidad del contrato, sino que “solo obliga al que lo empleó, a indemnizar daños y perjuicios”. 31 LPRA § 3409. Esto es, no tiene una influencia decisiva en la esencia de la obligación. *S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American*, supra, pág. 64.

En el dolo incidental, contrario al dolo causante, existe la voluntad de contratar del perjudicado, pero hay engaño en el modo en

que se celebra el contrato. Sin éste, el contrato de todas formas se hubiera celebrado, pero no bajo las mismas condiciones. Cualquier engaño respecto a dichas condiciones, no arranca por sí solo el consentimiento en la totalidad de la obligación, sino en algún extremo o particularidad de la misma. *Colón v. Promo Motor Imports, Inc., supra.*

El Art. 1222 del Código Civil dispone que “[p]ara que el dolo produzca nulidad de los contratos deberá ser grave y no haber sido empleado por las dos partes contratantes”. 31 LPRA § 3409. Tanto este como el fraude no se presumen, para establecerlos se requiere prueba que satisfaga la conciencia del juzgador. *Canales v. Pan American*, 112 DPR 329 (1982); *Miranda Soto v. Mena Eró*, 109 DPR 473, 478 (1980). El silencio puede constituir dolo, pero para ello es necesario que “exista por la razón que sea, un deber de informar.” *S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American, supra.*

En cuanto al dolo, para determinar si existe el que vicia el consentimiento, es necesario “considerar los siguientes factores: (a) la preparación académica de la parte; (b) su condición social y económica, y (c) las relaciones y tipo de negocio en que se ocupa dicha parte. *Citibank v. Dependable Ins. Co., Inc.*, 121 DPR 503, 519 (1988).

Por su parte, el Artículo 1054 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3018, indica que:

Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas.

Así, se reconoce una causa de acción en daños por el incumplimiento de las obligaciones contractuales asumidas. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.*, 185 DPR 880, 909 (2012); *Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs.*, 174 DPR 813, 818 (2008); *Ramos v. Orientalist Rattan Furnt., Inc.*, *supra*, pág. 722. Es, pues, necesario que al daño contractual alegado le preceda una relación jurídica contractual entre las partes. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.*, *supra*, pág. 909. Entonces, el daño contractual reclamado tiene que surgir como consecuencia del incumplimiento de alguna obligación asumida. *Maderas Tratadas v. Sun Alliance et al.*, *supra*, pág. 910.

Ahora bien, cuando un Tribunal tiene ante sí acuerdos contractuales, deberá velar por su estricto cumplimiento y no relevar a las partes de lo expresa y válidamente pactado, siempre que “dicho contrato sea legal y válido y no contenga vicio alguno”. *Mercado, Quilinchini v. U.C.P.R.*, 143 DPR 610, 627 (1997); *Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co.*, 115 DPR 345 (1984).

III

En este caso, el primer señalamiento de error no se cometió. Apuntamos que ese error invita a que este Tribunal, nuevamente, pase juicio sobre la validez de la *Demanda contra tercero* de los Alsina-Acosta contra de PMI, al amparo de la Regla 12.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 12.1. Sin embargo, esos señalamientos están directamente relacionados con lo resuelto, mediante la *Sentencia* dictada por el Tribunal de Apelaciones, en el

caso KLAN200601530 y la cual advino final y firme. En ese caso un Panel Hermano de este Tribunal revocó la *Sentencia parcial* desestimatoria que, en aquel momento, había emitido el TPI. El Tribunal de Apelaciones dispuso que el TPI había errado al determinar que no había posibilidad de que PMI respondiera frente a los Alsina-Acosta por haber relevado de responsabilidad al banco en el *Contrato de préstamo de construcción y relevo de responsabilidad*.³³ Al resolver que ello era incorrecto y que existía la posibilidad de que PMI respondiera frente a los Alsina-Acosta, por lo que no procedía la desestimación de la reclamación en contra de PMI y debía mantenerse la demanda contra tercero, al amparo de la Regla 12.1 de Procedimiento Civil, *supra*, el Tribunal de Apelaciones resolvió que:

Según mencionáramos, la Regla 12.1 de Procedimiento Civil permite a un demandado notificar una demanda como demandante contra tercero a una persona que no sea parte del pleito y que le pueda ser responsable al demandado por todo o parte de la reclamación del demandante. También, lo puede hacer para que le responda exclusivamente a éste. El caso de autos se ciñe al primer propósito, pues los Alsina expresan en la demanda contra tercero que el “Banco Popular [los apelados] responde al demandado –demandante contra tercero por la violación a los términos del contrato.”

A tenor de lo expuesto, concluimos que la demanda de tercero tiene suficiente relación o un “entronque común” con la reclamación del Sr. Leguillow. Ello, debido a que los Alsina le están reclamando a los apelados que no cumplieron el contrato de préstamo porque aunque realizaron sus informes sobre el progreso de la obra, desembolsaron fondos para pagar al contratista por trabajos que éste no construyó. Por ende, no puede decirse que la demanda de tercero es jurídicamente distinta, separada o independiente de la demanda incoada

³³ Pág. 738 del apéndice de PMI.

por el Sr. Leguillow, por lo que la misma cumple con la Regla 12.1 de Procedimiento Civil.³⁴

Así pues, como puede observarse este señalamiento de error está íntimamente relacionado a la sentencia previa de este foro que no favoreció la postura de PMI. En consecuencia, el TPI tenía que guiarse, como hizo, por el mandato del Tribunal de Apelaciones y celebrar una vista para justipreciar la responsabilidad de PMI frente a sus terceros demandantes, los Alsina-Acosta. Recuérdese que la determinación respecto a que la *Demanda contra tercero* debía sobrevivir bajo la Regla 12.1 de Procedimiento Civil, *supra*, tomada por el Tribunal de Apelaciones, que es final y firme, se refería a una etapa interlocutoria. Así, como correctamente lo reconoció el TPI en el dictamen aquí apelado, este venía obligado a disponer y resolver el caso ante sí gobernado por ese mandato del Tribunal de Apelaciones.³⁵

³⁴ Págs. 12 y 17 de la *Sentencia* del caso KLAN200601530.

³⁵ La Regla 12.1 de Procedimiento Civil, *supra*, en lo aquí pertinente, reza:

La parte demandada podrá notificar, como demandante contra tercero, un emplazamiento y demanda a una persona que no sea parte en el pleito y **que sea o pueda ser responsable a la parte demandada por la totalidad o parte de la reclamación de la parte demandante, o que sea o pueda ser responsable a cualquier parte en el pleito.**

Si bien se reconoce que la desestimación de la causa de acción inicial no acarrea automáticamente el que no sobreviva la reclamación contra el tercero, lo cierto es que no deben ser jurídicamente distintas y gozar de un entronque común. En esa misma línea, el Comité Asesor Permanente de Reglas de Procedimiento Civil, al comentar la Regla 12.1 de Procedimiento Civil, *supra*, en lo pertinente, expresó que:

La parte demandada puede presentar una demanda contra tercero en aquellos casos en los que ese que no es parte en el pleito pueda serle responsable por la totalidad o parte de la reclamación del demandante o que pueda serle responsable a cualquier parte en el pleito. Este tipo de reclamación sólo procede cuando la responsabilidad del tercero es contingente al resultado de la acción principal o cuando éste sea responsable al demandante de forma directa o indirecta, [o a cualquier parte en el pleito]. El objetivo de esta regla es facilitar que litigios múltiples que puedan surgir de un mismo evento se resuelvan de forma rápida y económica; de ninguna forma crea, extiende o limita los derechos sustantivos de las partes. Aunque la demanda contra tercero debe concederse con liberalidad “no puede utilizarse para combinar en una acción todas las controversias, por dispares que sean, que posean alguna relación común”.

En cuanto al efecto que tiene sobre una demanda contra tercero, el desistimiento con perjuicio de la parte demandante de su acción contra el demandado, el Tribunal Supremo ha expresado que ello no acarrea, de forma automática, una determinación sobre si subsiste o no dicha acción. Determinar si la reclamación contra tercero se mantiene depende de un análisis práctico de los hechos y no de un ejercicio de lógica abstracta. [...] (Notas al calce del original suprimidas). Comentario a la Regla 12.1 de Procedimiento Civil, *Informe de Reglas de*

La anterior determinación, sin embargo, no dispone del recurso ante nuestra consideración, en el cual la parte apelante señaló que el TPI cometió errores durante la vista para dirimir las diferentes causas de acción del pleito. Procedemos, ahora, a atender conjuntamente los errores dos al cinco.

De acuerdo a la determinación tomada por el Tribunal de Apelaciones en el caso KLAN200601530, primero el TPI tenía que evaluar la causa de acción alegada en la *Demanda enmendada* del Sr. Leguillow Acevedo contra los Alsina-Acosta. Al respecto, el TPI determinó que el Sr. Leguillow Acevedo no evidenció que no se le hubiese pagado por los trabajos realizados. Asimismo, el TPI aceptó el desistimiento de la reconvención de los Alsina-Acosta en contra del Sr. Leguillow Acevedo. Esto es, desistieron de su reclamo de que el Sr. Leguillow Acevedo había cobrado por trabajos no realizados, acción, que como determinara el Tribunal de Apelaciones anteriormente, está directamente relacionada al reclamo de los Alsina-Acosta en contra de PMI.

Una vez resuelto por el TPI el reclamó que originó la demanda y la reconvención de los Alsina-Acosta, el foro apelado tenía que justipreciar la *Demanda contra tercero* de los Alsina-Acosta en contra de PMI. En esta se alegó que PMI incurrió en el incumplimiento contractual de las obligaciones asumidas en el *Contrato de préstamo*

Procedimiento Civil, Propuesta del Comité Asesor Permanente de las Reglas de Procedimiento Civil, Conferencia Judicial de Puerto Rico (2008), págs. 169-172. (Énfasis nuestro).

Para una discusión de la figura del tercero demandado en otro contexto, véase el reciente caso del Tribunal Supremo, *Mercado Figueroa v. Municipio de San Juan*, Opinión de 12 de febrero de 2015, 2015 TSPR 14, 192 DPR ___ (2015).

*de construcción*³⁶ que había otorgado con los Alsina-Acosta para el financiamiento de la construcción que realizaría el Sr. Leguillow Acevedo. Así surge de las alegaciones de la *Demanda contra tercero* y del *Informe enmendado sobre conferencia preliminar entre abogados*.³⁷ En particular, de la *Demanda contra tercero* resulta que los Alsina-Acosta alegaron que:

El tercero demandado realizó pagos al demandante fuera de lo convenido y en violación a los acuerdos de pago contraídos en el contrato de préstamos y en los documentos de financiamiento.

Banco Popular de Puerto Rico responde al demandado-demandante contra terceros por la violación a los términos del contrato.

Las actuaciones de Banco Popular de Puerto Rico han causado daños a la parte demandada que se estiman en \$150,000.00.³⁸

Así, los Alsina-Acosta tenían que establecer que PMI incumplió el contrato de préstamo para la construcción de la vivienda y que ello, consecuentemente, según alegaron, le ocasionó daños. A la luz del estudio detallado y cuidadoso de la totalidad del expediente ante nosotros, así como de las transcripciones de los testimonios vertidos en el juicio, resulta que los Alsina-Acosta no establecieron, preponderantemente, los elementos de su causa de acción por incumplimiento contractual en contra de PMI. Veamos.

En primer lugar, al desistir de la reclamación en contra del Sr. Leguillow Acevedo, los Alsina-Acosta no establecieron que el contratista-el Sr. Leguillow Acevedo-les debiera trabajo que PMI le

³⁶ Pág. 738 del apéndice de PMI.

³⁷ Págs. 445-451 del apéndice de PMI.

³⁸ Pág. 706 del apéndice de PMI.

pagó sin que lo hubiese realizado. Entonces, así comienza a debilitarse la teoría de los Alsina-Acosta respecto a que PMI le debiera cuantía alguna por un alegado incumplimiento por parte de la institución bancaria del contrato de préstamos para la construcción de la propiedad en cuestión.

Con ello, y con la omisión de establecer otros elementos necesarios de su causa de acción por incumplimiento contractual. Los Alsina-Acosta tampoco pudieron establecer, con la preponderancia de la prueba, las cuantías que le reclamaron a PMI como parte del alegado incumplimiento contractual.³⁹ En esa línea, la prueba no permite conocer con certeza los criterios de juicio razonables sopesados por el TPI para determinar que los Alsina-Acosta justificaron los siguientes remedios concedidos:

[el] pago de \$49,050.00 (concepto de alquiler), \$23,360.82 (intereses), \$3,616.00 (seguro), \$2,698.00 (trabajos al Sr. Ramos) y \$121,651.35 (costos de construcción pendiente) y \$3,000.00 en concepto de daños y perjuicios a favor de los Alsina.⁴⁰

Analicemos con mayor profundidad esta controversia. Los Alsina-Acosta alegaron que PMI le pagó al Sr. Leguillow Acevedo por trabajos que no se habían hecho, conforme a las etapas establecidas para la construcción. Como parte de la alegación medular del incumplimiento contractual por parte de PMI, los Alsina-Acosta le imputaron a PMI el desembolso incorrecto de fondos del *Contrato de préstamo de construcción* para el financiamiento de la construcción por obras que supuestamente no se realizaron.

³⁹ Pág. 1033 del apéndice de PMI.

⁴⁰ Pág. 1033 del apéndice de PMI.

El TPI acogió la teoría de los Alsina-Acosta aun cuando en, primer lugar, determinó que al Sr. Leguillow-Acevedo no se le pagó por trabajo no realizado, como ya apuntáramos y surge de la prueba testifical que los cheques con los cuales se pagó el trabajo de construcción estaban a nombre del Sr. Leguillow Acevedo y del Sr. Alsina Camacho.⁴¹ El Sr. Alsina Camacho endosó los dos cheques y autorizó su entrega al Sr. Leguillow Acevedo.

Durante su testimonio, la explicación del Sr. Alsina Camacho para este acto fue que confió de buena fe en PMI y que por ello nunca objetó o impugnó, oportunamente, el pago de la construcción al Sr. Leguillow Acevedo.⁴² No nos persuade este argumento. Lo anterior, máxime, cuando en oposición a esta explicación del Sr. Alsina Camacho, surge de la prueba documental y testifical que los Alsina-Acosta contrataron a su propio ingeniero, el Ing. Vilá Rosado. Entre las funciones del Ing. Vilá Rosado se encontraba revisar el trabajo hecho por el Sr. Leguillow Acevedo, emitía certificación sobre los trabajos realizados para solicitar inspección y el pago por PMI.⁴³

⁴¹ Págs. 770-773 del apéndice de PMI.

⁴² Véase la pág. 222 de la transcripción de la vista de 3 de noviembre de 2011.

⁴³ Véanse las págs. 740-749 del apéndice de PMI las cuales respecto a las cláusulas del contrato entre los Alsina-Acosta y PMI, en lo pertinente, rezan:

8. La cantidad total del Préstamos será la suma de CIENTO CINCUENTA Y SEIS MIL SEISCIENTOS CINCUENTA DÓLARES (\$156, 650.00). Dicha suma se desembolsará por etapas, según se describe en el documento conocido como "Etapas en Construcciones Nuevas" [Anejo "B"] el cual se hace formar parte de este Contrato), previa certificación de progreso de las obras realizadas y aprobación de las mismas por la Compañía. Los desembolsos efectuados por la Compañía estarán evidenciados por un pagaré ("*Master Promissory Note*") suscrito por el Cliente a favor de la Compañía.

...

14. La Compañía tendrá el derecho de cotejar el progreso de las obras antes y después de recibir las Certificaciones de Obra Realizada, para el pago...

...

16. El informe de progreso de la obra llevada a cabo por el representante de la Compañía es para beneficio e información de la Compañía únicamente, y se limitará a verificar que la etapa de la obra certificada y los materiales incorporados a la misma han sido realmente llevados a cabo tal como lo especifica la certificación para pago...

De la explicación del Sr. Alsina Camacho inferimos que su defensa es que hubo dolo de parte de PMI en la forma de realizar los pagos al Sr. Leguillow Acevedo, pero una mera alegación sobre lo que lo motivó a autorizar y a firmar los dos cheques es insuficiente. Con eso no podemos sostener la determinación del TPI sobre el incumplimiento de contrato por parte de PMI.

El Sr. Alsina Camacho no estableció que hubo dolo o maquinaciones insidiosas para que firmara y consintiera al pago correspondiente a su solicitud, luego de la verificación de obra realizada hecha por el inspector de PMI. Recordemos que el dolo o fraude no se presume y la prueba para imputar daños por incumplimiento de contrato basado en ello, tiene que ser una que satisfaga la conciencia del juzgador. De hecho, resulta del expediente que el Sr. Alsina Camacho autorizó al Sr. Leguillow Acevedo a buscar los cheques.⁴⁴

17. La Compañía, a su entera discreción, podrá razonablemente retener el pago total o parcial de cualquier etapa certificada donde entienda que la obra no ha sido realizada y no existe otra obra en el proyecto que adecuadamente garantice con su valor, los desembolsos efectuados.

...
24. En el caso de que por cualquier razón el Contratista designado no pueda continuar y/o completar la construcción del Proyecto, será obligación del Cliente conseguir los servicios de otro contratista que termine la construcción del Proyecto bajo los mismos términos y condiciones del Contrato de Construcción originalmente establecido, así como será obligación del Cliente obtener el relevo correspondiente del Contratista original certificando que no existe deuda de mano de obra ni de suplidores de materiales, y relevando a la Compañía de responsabilidad por los pagos de las obras realizadas por el Contratista hasta la terminación del contrato y/o de la detención de las obras de construcción.

...
28. Si cualquiera de las siguientes circunstancias o situaciones ocurrieran durante la vigencia de este Contrato, es decir:

a...

b..

c. si resultar que cualquiera de las representaciones o garantías del Cliente aquí contenidas, o cualquier certificación para pago, o informe rendido por el Cliente resultara engañoso, falso o incorrecto; o...

35. El Cliente reconoce y acepta que la Compañía sólo actúa como administrador a los fines de desembolsar el dinero del Préstamo conforme el valor de la Propiedad y sus estructuras, y dineros, según aprobadas por el Cliente, el Inspector del Cliente y la Compañía, y que la Compañía ni sus sucesores en interés y derecho... (Énfasis nuestro).

⁴⁴ Págs. 768 y 772 del apéndice de PMI.

La prueba lo que estableció es que PMI, sin la objeción de los Alsina-Acosta, hizo un pago de \$19,530.00⁴⁵ y un segundo pago de \$8,818.65⁴⁶, cantidad que resulta inferior a la cantidad de terminada la obra, aunque similar y análoga a la cuantía estipulada por las partes del valor de la obra construida que se estimó aproximadamente entre \$35,000.00 y \$45,000.00.

Como indicamos, los Alsina-Acosta pretendieron que no se le reconociera importancia a la firma y autorización para que el Sr. Leguillow Acevedo cobrara por el trabajo que había realizado e intentaron transferirle la responsabilidad a PMI, a través del ingeniero contratado por el banco, el ingeniero Wilfredo Colón Ramos (Ing. Colón Ramos). De la transcripción de la deposición del Ing. Colón Ramos surge que, en efecto, PMI pagó los trabajos que se le certificaron por este y los cuales, como hemos dicho, fueron pagados, a su vez, por los Alsina-Acosta al Sr. Leguillow Acevedo **sin ninguna objeción ni alegación oportuna en cuanto a la inconformidad con lo construido o dejado de construir.**⁴⁷

Resulta contradictorio que los dueños de la obra, los Alsina-Acosta, asintieran al pago de las etapas de la construcción y endosaran el cheque al Sr. Leguillow Acevedo sin asegurarse que primero, efectivamente, estas se realizaran y luego, reclamarle al banco por desembolsar el dinero. Argumentar ahora que confiaron de

⁴⁵ Pág. 770 del apéndice de PMI y Determinación de Hecho Núm. 44 de la *Sentencia enmendada* aquí revisada.

⁴⁶ Pág. 773 del apéndice de PMI y Determinación de Hecho Núm. 53 de la *Sentencia enmendada* aquí revisada.

⁴⁷ Carta del Sr. Alsina Camacho al Sr. Leguillow Acevedo en la que aquel expresó que paralizó la obra. Pág. 797 del apéndice de PMI.

buena fe en PMI, como institución financiera, no les ayuda. Es, pues, en este momento, muy oportuno que se recuerden los insignes pronunciamientos del Juez Serrano Geyls quien expresó que “[l]os jueces no debemos, después de todo, ser tan inocentes como para creer declaraciones que nadie más creería”. *Pueblo v. Luciano Arroyo*, 83 DPR 573, 582 (1961). En esta discusión, téngase presente que buena fe no es sinónimo de desidia y no se puede descansar en la última, a menos que se esté dispuesto a sufrir sus consecuencias.

Los múltiples testimonios presentados durante el juicio, aunque con livianas diferencias, establecen que la obra comenzó con un problema en el terreno, que conllevó una aportación de parte de los Alsina-Acosta que **no** estaba contenida en el contrato de préstamo. Resuelto ello, el Sr. Leguillow Acevedo realizó la Etapa I del proyecto, e inició trabajos de la Etapa II. De esta etapa se dejó pendiente la entrada (*driveway*), el pozo séptico y una verja.⁴⁸ Ante el acuerdo **verbal** entre las partes, el Sr. Leguillow Acevedo inició trabajos de la Etapa III. Los pagos que autorizó PMI, conforme al informe de su inspector realizado a su solicitud de los Alsina-Acosta mediante el Ing. Vilá Rosado, correspondían a trabajos realizados, aun cuando quedó pendiente la construcción de parte de la Etapa II.⁴⁹

⁴⁸ Pág. 799 del apéndice de PMI.

⁴⁹ Pág. 737 del apéndice de PMI. Además, véase la transcripción de la vista de 2 de noviembre 2011:

Directo del Sr. Leguillow Acevedo:

(Pág. 41)

P: ...cuál fue el rol del ingeniero Vilá en ese proyecto?

R: El rol del ingeniero Vilá, él diseñó la...diseñó la construcción, los planos, y él estaba a cargo de inspeccionar el proyecto.

(Pág. 47)

P: Y cuando se refiere a “paramos”, ¿a qué usted se refiere? ¿Pararon qué, el...?

R: Ah, no, en el sentido de que...para verificar el corte que se hizo del terreno, pues que quedó muy alto todavía. Y a petición del señor Alsina, pues él solicitó que se hiciera un corte más abajo para evitar esa altura del terreno, y ahí se volvió y se hizo otro corte y replanteo de la planta.

(Págs. 48-49)

P: ¿Y qué pasó cuando se hizo ese corte?

R: Pues, se hizo el corte y...un corte adicional a lo ya...pues cotizado.

P: ¿Por qué fue un corte adicional a lo ya cotizado?

R: Porque ya se había cortado de acuerdo a como habíamos acordado en la primera visita que hicimos del terreno.

(Pág. 57)

R: Había que dejar un espacio ya que no se podía usar la pared del mismo corte de la montaña, porque como llevaba un material filtrante, había que dejarle espacio. Pues había que cortar el terreno nuevamente, se cortó el terreno para hacer toda la plataforma nueva completa y replantearlo para poder trabajar detrás del muro.

P: Okay.

R: Pues, se trabajó todo el trabajo del muro y pues, ocasionó un gasto mayor al ya cotizado.

(Págs. 58-59)

P: ¿Cómo comparan los costos entre una obra y la otra?

R: ¿Entre una obra y la otra? Pues, el costo del ya cotizado, que es el diseño original, obviamente, era mucho más económico la creación del mismo versus el muro que se construyó de contención, que era más costoso por la cantidad de materiales que hubo como comprar, que no estaban cotizados.

(Págs. 112-113)

P: ¿Qué demuestra ese documento en relación con lo que usted nos ha narrado?

R: Este documento muestra que...las etapas de la construcción.

P: Usted nos mencionó que usted realizó varias obras.

R: Ajá.

P: De las obras que se mencionan en ese documento...

R: Ajá.

...

R: Okay. Dentro de la tabla, pues estamos hablando de la etapa uno (1), pues se realizaron las...

P: ¿Cuál es la etapa uno (1)?, según la tabla. ¿Cómo se llama?

R: Según la etapa, "cimientos".

P: Okay. ¿Qué se hizo?

R: Pues en esa pues se hizo movilización, replanteo, excavaciones de cimientos, y concreto de cimientos en la obra.

...

R: Bueno, el replan...el movimiento y replanteo es el ejercicio de mover el terreno, como ya expliqué. Lo único que varió fue que hubo que hacer un corte adicional. Unos cortes adicionales.

P: Cómo no. ¿Y eso se hizo?

R: Sí.

(Pág. 114)

P: Cómo no. La etapa número dos (2), ¿cómo se llama?

R: La etapa número de dos (2)...

P: Según la tabla.

R: ...se titula: "Pisos". "Piso".

P: Y de esa parte, ¿qué usted hizo?

R: Bueno, se realizaron...dentro de mi trabajo, pues está lo de paredes bajo piso, el relleno bajo piso, electricidad, plomería. Se fundió el concreto que losa de piso. Y aquí está mencionado también, que fue el ejercicio que se hizo del muro de contención con drenaje, muro francés. Hasta ahí, hasta ahí es parte de esa etapa se realizó.

P: Oiga...

R: En la parte que dice "pozo séptico" y *driveway*, y la verja de *cyclone fence*, fue la que no se realizó por lo que yo expuse antes. Se dejó para lo último.

(Págs. 116-118)

...

P: La próxima etapa, ¿cómo se titula?

R: "Techo", tercera etapa.

P: Y en esa etapa, ¿qué usted hizo?

R: En esta etapa se hicieron las columnas, paredes, el desagüe que bajaba por las columnas de techo, tubería de electricidad y pluvial. El concreto de techo no, no, porque había que fundir primero las columnas y las vigas.

P: Bien.

R: Esa etapa se llegó hasta ahí, no se hizo el concreto de techo.

...

P: De la etapa número cuatro (4), ¿hizo algo?

R: No.

P: De las...¿Cómo se titula ese número cuatro (4)?

R: "Empañetado".

P: De la número cinco (5), ¿cómo se titula?

R: "Final".

P: ¿Hizo algo con relación a esa etapa?

R: No.

P: Y finalmente, hay uno que no está enumerado como "etapa", pero, ¿cómo se titula esa parte?

R: "Retenido del 10% de las etapas de construcción".

P: Okay. Oiga, don Magno, en relación con los trabajos que usted narró, realizó de la primera etapa que se titula "Cimientos", ¿qué cantidad usted recibió en compensación a su trabajo?

Recordemos que, como tribunal apelativo, estamos en igual posición que el tribunal apelado en la aplicación del Derecho y en la evaluación de la prueba documental. Sostenemos, por tanto, que el TPI erró al aplicar el Derecho a la prueba que desfiló en el caso y a la cual le dio credibilidad. Así, concluimos la discusión de que, en efecto, no se evidenció la alegación base de la reclamación de los Alsina-Acosta de que PMI incurrió en incumplimiento contractual de los términos suscritos, mediante el contrato de préstamos para la construcción de la vivienda.

Por otro lado, a base de la determinación, no evidenciada, de que PMI había incurrido en incumplimiento del *Contrato de préstamo de construcción* de la obra de los Alsina-Acosta, el TPI concluyó que PMI debía satisfacerles \$49,050.00 a los demandantes de tercero en concepto de un arrendamiento de una propiedad para vivir, mientras se construía la obra objeto de este pleito. Varios asuntos obran en contra de esa determinación. El primero y más importante es que no se evidenció que, en efecto, según indicáramos, PMI incurrirá en incumplimiento del *Contrato de préstamo de construcción*.

R: ¿De la primera?

P: Sí.

R: De la primera etapa, como...sobre esa etapa se...

P: ¿Se le pagó, no se le pagó?

R: Sí, en su totalidad, esa sí.

...

P: Y en relación con la número dos (2), que usted mencionó como título, que lleva como título "Piso"?

R: Se pagó parte, porque se pagó por lo realizado.

...

P: ¿Y qué fue lo que usted realizó y qué fue lo que se le pagó?

R: Bueno, se hizo todo lo concerniente ahí: pared bajo piso, relleno, electricidad, plomería, fundir concreto de losa de piso, y fundí en concreto pues lo de los muros.

P: ¿Y qué se le pagó?, don Magno.

R: Bueno, no se pagó pozo séptico, *driveway*, verja de *cyclone fence*.

P: Por eso, usted no lo hizo.

El segundo es que en el contrato no se estipuló que PMI estuviera obligado a satisfacer los cánones de arrendamiento que tuvieran que pagar los Alsina-Acosta y, tercero, es que resulta como un hecho fuera de controversia que el Sr. Alsina Camacho fue quien voluntariamente procedió a paralizar la construcción, y las justificaciones para ello no surgen claramente de su testimonio. Más aún, surge que el Sr. Alsina Camacho ordenó la detención de la obra, asunto que no fue recomendado por su ingeniero, Ing. Vilá Rosado. Esto aun cuando la Cláusula 24 del contrato entre los Alsina Acosta y PMI con claridad dispone que en el caso que por cualquier razón el contratista designado, en este caso el Sr. Leguillow Acevedo, no pudiera continuar y/o completar la construcción del Proyecto, los Alsina-Acosta se obligaron a conseguir los servicios de otro contratista que terminara la construcción del Proyecto bajo los mismos términos y condiciones del Contrato de Construcción, originalmente suscrito. Además, era su obligación obtener el relevo correspondiente del contratista original certificando que no existía deuda de mano de obra ni de suplidores de materiales, y relevando a la Compañía de responsabilidad por los pagos de las obras realizadas por el Contratista hasta la terminación del contrato y/o de la detención de las obras de construcción.

Consecuentemente, no podemos confirmar la determinación del TPI de concederle a los Alsina-Acosta esa cuantía, cuando, a todas luces, el proceso de construcción se prolongó por causa de quien ahora procura que se le repare esos dineros, los Alsina-Acosta. De los

testimonios vertidos durante la vista no surge por qué la paralización duró tanto tiempo, una vez los Alsina-Acosta tomaron dicha decisión.

En fin, al no haberse establecido el incumplimiento alegado en contra de PMI, resulta contradictorio reconocer alegadas consecuencias que emanan del propio incumplimiento que no se pudo demostrar.

En atención a lo anterior, idéntico razonamiento le aplica a la orden del TPI de que PMI debía satisfacerle \$121,651.35 a los Alsina-Acosta por el “costo de la construcción no realizada” o el dinero necesario para “terminar la obra”.⁵⁰ Asimismo, el expediente y los testimonios no aclaran el razonamiento del TPI para condenar a satisfacer esa cuantía. A esos efectos, los Alsina-Acosta no aclararon ni establecieron si PMI canceló el *Contrato de préstamo de construcción*; si PMI desembolsó el dinero; qué pasó con el dinero de ese préstamo, y si la construcción, finalmente, se culminó y, de ser así, con qué dinero se hizo, si fue con el préstamo originado por PMI.

El que los Alsina-Acosta no tuvieran acceso al dinero del préstamo, por las razones que fuera y las cuales no se aclararon en el juicio, no puede interpretarse por los terceros demandantes como que ellos eran acreedores de esas cuantías. Recuérdese que estamos ante un contrato de préstamo el cual, en el mejor de los casos, de recibir los dineros en su totalidad, los Alsina-Acosta tenían la obligación de repagar.

⁵⁰ Pág. 1028 del apéndice de PMI.

De otra parte, los motivos que hemos expuesto nos obligan a dejar sin efecto la concesión de \$3,000.00 por los supuestos daños sufridos por el Sr. Alsina Camacho. Los demandantes contra tercero no lograron demostrar, por preponderancia de la prueba que, daños ni que los alegados fueran consecuencia de un incumplimiento contractual por parte de PMI. Hemos resuelto que no se probó el elemento base del incumplimiento contractual por parte de PMI, por lo que, entonces, naturalmente, es incorrecto reconocer un daño contractual cuando no se demostró la existencia de un incumplimiento del *Contrato de préstamo de construcción*.

Como adelantamos, milita en contra de esa determinación del TPI el hecho de que el Sr. Alsina Camacho fue quien ordenó la paralización de la obra de construcción y que su ingeniero, Ing. Vilá Rosado, declaró no haberle recomendado.⁵¹ Entonces, los daños que pudiera haber sufrido no se demostró que surgieran de la relación contractual supuestamente incumplida, sino de los actos ejecutados voluntariamente por quien ahora reclama su reparación.

Por último, los trabajos por \$2,698.00 que alegaron los Alsina-Acosta que le tuvieron que pagar a una persona identificada

⁵¹ Pág. 797 del apéndice de PMI, pág. 8 de la comparecencia ante nosotros de los Alsina-Acosta en su *Oposición a apelación* de 12 de mayo de 2014 y pág. 263 de la transcripción de la vista de 3 de noviembre de 2011. A preguntas del representante legal de PMI el Sr. Alsina Camacho declaró que:

P: Don Jesús, y lo correcto es que aquí quien único tomó la determinación de paralizar la construcción fue usted. ¿Verdad que sí?

R: Eso es correcto.

A la par, a preguntas del representante legal de PMI el Ing. Vilá Rosado aceptó no haber recomendado la paralización de la construcción y testificó que:

P: Ingeniero, y lo correcto...dígame si no es correcto que usted declaró ante DACO que dentro de los estándares de la construcción no se justificaba que el señor Alsina detuviera la obra por lo que faltaba por construir. Diga si eso usted no lo dijo en DACO.

R: Sí, señor.

P: Así lo dijo, ¿verdad?

R: Sí, señor.

Véase la pág. 91 de la transcripción de la vista de 4 de noviembre de 2011.

como el “Sr. Ramos” no quedó evidenciado que fuera el resultado directo o la responsabilidad de PMI por estos incumplir el *Contrato de préstamo de construcción*, asunto que resolvimos que no se evidenció. De hecho, no surge si dicha cantidad responde a la etapa dos que se alegó, sin demostrarse, que el Sr. Leguillow Acevedo no terminó. No puede perderse de perspectiva que el Sr. Alsina Camacho fue quien solicitó del Sr. Leguillow Acevedo que no continuara con la construcción pactada, por lo que, como hemos dicho, se expuso a las consecuencias que sus actos provocarían.⁵²

Asimismo, según apuntado, la ausencia de prueba para demostrar el incumplimiento por parte de PMI y el hecho de que los Alsina-Acosta fueron los que detuvieron la construcción hace que resulte injustificada la partida de \$3,616.00 concedida a los demandantes de tercero en concepto de “seguro” o “*Builders Risk*” por la construcción de la obra aquí analizada. A la par, tampoco quedó demostrado sobre qué cuantía del préstamo de construcción se pagó un alegado total de \$23,360.82 en intereses. La falta de prueba a esos fines imposibilita que confirmemos la determinación tomada por el Foro revisado, pues, ante las múltiples contradicciones y asuntos sin esclarecer, resulta de difícil identificación la corrección de esa determinación sin fundamentos probatorios que la avalen. El juicio y la prueba no nos permiten conocer si el pago de esos intereses fue sobre la totalidad del préstamo de construcción. De ser sobre lo desembolsado por PMI, resolvimos que ese dinero se pagó con el aval y

⁵² Ver nota 43, inciso 24.

endoso voluntario del Sr. Alsina Camacho, por lo que sería contradictorio resolver a favor de su devolución.

Así las cosas, las razones expuestas en los acápites precedentes revelan que el TPI erró al declarar “ha lugar” la *Demanda contra tercero* de los Alsina-Acosta en contra de PMI, por lo que debemos modificar y dejar sin efecto esa determinación particular y sus remedios.

No obstante, por último, el sexto señalamiento de error no se cometió. PMI presentó su *Demanda contra tercero*⁵³ en contra del Ing. Vilá Rosado para que este le respondiera por lo que, a su vez, posiblemente PMI tuviera que responderle al Sr. Leguillow Acevedo. En específico, en su *Demanda contra tercero*, PMI explicó que traía al pleito al Ing. Vilá Rosado, pues:

[...] si en su día los demandados prueban que el contratista recibió pago por obra no terminada o parcialmente terminada, corresponde a los aquí terceros demandados responderle directa y solidariamente a los demandantes de epígrafe por los daños, si alguno, que tal actuación hubiese provocado, al éstos permitir y/o autorizar negligentemente los desembolsos en cuestión, al contratista demandante.⁵⁴

En atención al tracto procesal de este pleito, habiéndose desestimado la reclamación del Sr. Leguillow Acevedo en contra de los Alsina-Acosta, resulta improcedente la reclamación en contra de tercero de PMI contra el Ing. Vilá Rosado, según esbozada por los apelantes ante el TPI. Además, surge del testimonio del Ing. Vilá Rosado que él evaluaba y recomendaba para el pago de las etapas de las obras concluidas. El Ing. Colón Ramos, luego de ir al “*field*” validó

⁵³ Pág. 561 del apéndice de PMI.

⁵⁴ Pág. 564 del apéndice de PMI.

dos de estas que se pagaron, alertó sobre cambios a las construcciones, según originalmente pactadas, que se observaban y que estos debían enmendarse por escrito. En segundo lugar, a tenor con el desarrollo de la obra y los pagos realizados, el Ing. Vilá Rosado le recomendó a su cliente no paralizar la obra.

IV

Por los fundamentos expuestos, resolvemos modificar la *Sentencia enmendada* aquí revisada a los efectos de disponer que erró el TPI al declarar “ha lugar” la *Demanda contra tercero* de los Alsina-Acosta en contra de PMI. Así modificado, se confirma la parte del dictamen de la *Sentencia enmendada*⁵⁵ aquí apelada de 4 de noviembre de 2013, notificada el 22 de noviembre de 2013 en cuanto a desestimar la reclamación del señor Magno Leguillow contra los señores Alsina-Acosta y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos. En relación a la reconvención presentada por los demandados Alsina-Acosta en contra del demandante Sr. Magno Le[g]uillow, y de la cual los Alsina-Acosta solicitaron el desistimiento voluntario, se mantiene su **Ha Lugar** y se desestima la reconvención. [...]. Por último, ante la ausencia de prueba contra el ingeniero Vilá Rosado, su señora esposa y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos, se sostiene la denegatoria de la tercera demanda presentada por PMI contra estos ordenando así la desestimación con perjuicio de la causa de acción sin especial imposición de honorarios de abogados.

⁵⁵ Pág. 995 del apéndice de PMI.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones