

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-UTUADO  
PANEL VII

AG INTERIOR DESIGN,  
INC.

Demandante de  
Coparte

Apelante

v.

JMA MANAGEMENT  
CORP.; NOVA  
CONSTRUCTION  
CORP. y otros

Demandados

NOVA CONSTRUCTION  
CORP.

Reconvecionista-  
demandante de tercero

Apelado

v.

BUILD-UP  
DEVELOPERS CORP.  
y otros

Demandados de  
coparte y terceros  
demandados

KLAN201401018

*APELACIÓN*

procedente del  
Tribunal de Primera  
Instancia, Sala de  
Bayamón

Caso Núm.:  
DAC2007-4251  
Consolidado con el  
caso: DDP2010-0546

Sobre:  
Incumplimiento de  
Subcontrato de  
Obra; Daños y  
Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau Ramírez, el Juez Bermúdez Torres y Juez Flores García.

**S E N T E N C I A**

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2015.

I.

El 3 de febrero de 2006 Build Up Developers, (Build Up), contrató a AG Interior Design Inc. (AG), para la construcción de un edificio conocido como *Art at San Patricio* (Proyecto), localizado en el Municipio de Guaynabo. El 27 de marzo de 2006, AG subcontrató los servicios de JMA Management Corp. (JMA), para la

construcción del Proyecto. El 12 de junio de 2006, JMA contrató a Nova Construction Corp., (Nova), para que, entre otras cosas, construyera las obras de hormigón del Proyecto.

En mayo de 2007 el subcontratista principal, JMA, cesó operaciones y abandonó el Proyecto debido a problemas con el flujo de efectivo. Tras ser notificado de ello, el 19 de junio de 2007 Nova advirtió a AG que se le adeudaba cierta cantidad de dinero. Reunidos a esos fines el 20 de junio de 2007, los presidentes de Nova,<sup>1</sup> AG<sup>2</sup> y AJM<sup>3</sup>, acordaron que Nova continuaría con los trabajos de construcción bajo los mismos términos en que lo había contratado JMA; pero ahora, bajo la supervisión de AG. AG por su parte, pagaría las cuantías que JMA adeudaba a Nova, específicamente los atrasos en el pago de los meses de enero y mayo de 2007. Finalmente Nova, abandonó los trabajos del Proyecto en septiembre de 2007.

El 10 de diciembre de 2007 AG demandó a JMA y a Nova por incumplimiento de subcontrato de obra y daños. Alegó deficiencias en los trabajos que éstas empresas realizaron en la construcción del edificio *Art at San Patricio*. Sostuvo que tales defectos, consecuencia de la negligencia, tanto de Nova como de JMA, le ocasionaron atrasos por los que tuvo que pagar multas, además de los gastos en los que tuvo que incurrir para corregirlos. Reclamó: 1) \$87,604.28, por nóminas pagadas para corregir y concluir el Proyecto; 2) \$36,739.84, de trabajos independientes realizados para completar el trabajo abandonado por Nova y JMA; 3) \$140,727.68, de pagos directos a suplidores y materialistas; 4) \$90,000.00, de multas por atrasos que BU podía reclamarle; 5) \$180,000.00, de gastos para subsanar defectos y completar la obra; y 6) \$200,000.00, de otros daños.

---

<sup>1</sup> El señor Franklin Fuster es el Presidente de Nova.

<sup>2</sup> El Sr. Ricardo Muns es el Presidente de AG.

<sup>3</sup> El Presidente de JMA, al momento de los hechos, era el Sr. José Manuel Arreseigor.

El 4 de febrero de 2008, Nova contestó la *Demanda* y reconvinó. Alegó en su *Reconvención* que continuó con las labores de construcción luego de que JMA abandonara el Proyecto y que se le adeudaba parte de los trabajos realizados durante ese periodo, así como otros trabajos que realizó antes de que JMA se retirara de la obra. Según Nova, la deuda asciende a \$134,068.98.

El 1 de noviembre de 2011 las partes convencieron al Foro *a quo* de que antes de continuar con el pleito, era necesario determinar si existía algún tipo de relación contractual entre Nova y AG. Con ese fin se llevaron a cabo varias vistas evidenciarias<sup>4</sup> y el

---

<sup>4</sup> En las vistas evidenciarias testificaron el Sr. Franklin Fuster, ingeniero del proyecto y Presidente de Nova, y el Sr. Arreseigor, Presidente de JMA hasta junio de 2007 y de esa fecha en adelante empleado de AG, hasta finales de 2007, principios de 2008. También declaró el Sr. Armando Muns Sequeira, Presidente de AG. Nova presentó como prueba documental: Copia del Borrador con anotaciones en manuscrito del Contrato entre Nova y JMA; Copia del contrato suscrito entre JMA y Nova, el 12 de junio de 2006; Carta de Nova a AG, del 19 de junio de 2007; Talonario de pago de AG a Nova, por \$35,00.00, con la palabra abono anotado en el mismo; Factura de reembolso # 063007, sin marcas escritas a mano, excepto la firma del señor Fuster; Copia de "Trasmital Form" de documento enviado por Nova a AG, junto con un resumen de facturas adeudadas a Nova; Copia de la factura de reembolso # 083107, del 31 de agosto de 2007, enviada por Nova a AG; Copia de la factura de reembolso # 0091407, del 14 de septiembre de 2007, enviada por Nova a AG; Resumen de facturas de Nova a AG, del 14 de septiembre de 2007; Carta del 3 de agosto de 2007, de AG a Nova.; Carta del 31 de agosto de 2007, de AG a Nova; Carta del 26 de septiembre de 2007, de Nova a AG; Copia de los cargos a Nova construcción por corregir defectos en la construcción, del 29 de octubre de 2007; Copia de la Carta del 24 de marzo de 2006, de JMA al señor Fuster, informándole el total de costo de los trabajos que realizaría por el Proyecto, la fecha en que debería empezar a trabajar en la obra y la duración de estos trabajos; Copia de la Carta del 28 de mayo de 2007, enviada por AG a JMA, por no haber personal en la obra el sábado 26 de mayo de 2007; Copia de la Carta del 1 de junio de 2007, enviada por AG a la Lcda. Yolanda Benítez, de Build-UP para informarle las medidas que se tomaron para acelerar la obra de Art at San Patricio; Deposición del Sr. Armando Muns.

Por su parte, AG ofreció como prueba documental: Nomina de empleados del Proyecto de Art at San Patricio para junio de 2007, y la lista de asistencia; Lista de asistencias de Art at San Patricio para agosto de 2007; Lista de asistencias de Art at San Patricio para septiembre de 2007; Copia de Carta del 3 de octubre de 2007, enviada por AG a Nova y el acuse de recibo de dicha Carta; Factura de reembolso # 063007, con varias anotaciones hechas a mano, incluyendo la firma del señor Fuster y del señor Arreseigor; Copia del cheque y su talonario para el pago de la factura # 063007 del 19 de julio de 2007, por \$31,655.30; Copia de la factura de reembolso # 073107, por \$42,446.90, del 31 de Julio de 2007; Copia del cheque y su talonario para el pago de la factura # 073107 del 31 de julio de 2007, por \$31,874.00; Copia del cheque y su talonario para el pago de nómina y "petty cash" del 14 de septiembre de 2007, de \$15,608.39, para la factura de reembolso; Copia del cheque y su talonario para el pago "petty cash" del 24 de agosto de 2007, de \$1,847.90; Copia del cheque y su talonario para el pago de nómina del 19 de septiembre de 2007, por \$3,117.07; Copia del cheque y su talonario para el pago de diferencial de nómina 21 de septiembre de 2007, de \$2,309.31.

Las partes estipularon: documento suscrito por JMA antes de abandonar el proyecto desglosando la Certificación # 13, (141,762.15) y facturas a pagar a suplidores de JMA por los trabajos en el edificio Art at San Patricio, (\$230,269.56); Cuadre de certificaciones y pagos de JMA para la certificación

30 de abril de 2014, notificada el 1 de mayo de 2014, el Tribunal de Primera Instancia dictó *Sentencia Parcial* declarando **Ha Lugar** la *Reconvención*. Condenó a AG a pagar a Nova \$127,825.42. Después de instar, sin éxito, mociones de *Reconsideración* y de *Determinaciones de Hechos Adicionales o Enmendadas*, el 26 de junio de 2014, AG acudió ante nos mediante *Apelación*.<sup>5</sup>

Tras un azaroso y accidentado trámite para obtener la reproducción de la prueba oral, el 16 de abril de 2015 Nova presentó su *Alegato en Oposición a Apelación de AG Interior Designs*. El 16 de abril de 2015 AG presentó su *Alegato Suplementario*. El 22 de abril de 2015, Nova acudió mediante *Alegato Suplementario en Oposición a Apelación de AG Interior Designs*. Contando con el beneficio de los Alegatos de las partes, según fueron suplementados, la reproducción de la prueba oral, el Derecho y jurisprudencia aplicable, estamos en posición de resolver.

## II.

### A. Doctrina general de las obligaciones y contratos

Los contratos son negocios jurídicos bilaterales que constituyen una de las fuentes de las obligaciones.<sup>6</sup> Existe un contrato desde que una o varias personas consienten en obligarse

---

#13; y páginas 49 a la 55 de la deposición tomada al señor Fuster el 20 de agosto de 2008.

<sup>5</sup> Plantea:

PRIMER ERROR

ERRÓ EL TPI AL DECLARAR CON LUGAR LA RECONVENCIÓN DE NOVA, ELLO PREDICADO EN PRUEBA INSUFICIENTE, CONTRADICTORIA, CONTROVERTIDA V CONTRARIA AL PRINCIPIO EVIDENCIARIO DE LA MEJOR EVIDENCIA.

SEGUNDO ERROR

ERRÓ EL TPI AL DECLARAR CON LUGAR UNA RECONVENCIÓN EN PRUEBA DE REFERENCIA V SIN INCORPORAR A LA SENTENCIA APELADA DETERMINACIONES DE HECHOS PROBADOS Y NO CONTROVERTIDOS QUE HACÍAN FORZOSO COLEGIR UN RESULTADO RAZONABLEMENTE DISTINTO.

TERCER ERROR

ERRÓ EL TPI AL INDICAR QUE ESTABA IMPEDIDO DE HACER UNA DETERMINACIÓN DE CÓMO EL INCUMPLIMIENTO Y NEGLIGENCIA DE NOVA O JMA AFECTA LA DEUDA QUE AG TIENE QUE [sic] NOVA CON ELLO SUGIRIENDO UN EFECTO PRECLUSIVO, CUANDO ELLO NO ERA NI FUE UNA DE LAS CONTROVERSIAS OBJETO DE LA VISTA EVIDENCIARIA.

<sup>6</sup> *Amador Parrilla v. Concilio Iglesia Universal de Jesucristo*, 150 D.P.R. 571, 581 (2000).

respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio.<sup>7</sup> Su validez y obligatoriedad exige que concurren: (a) el consentimiento de los contratantes; (b) el objeto cierto que sea materia del contrato y (c) la causa de la obligación que se establezca.<sup>8</sup>

Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarias a las leyes, a la moral, ni al orden público.<sup>9</sup> No solamente se obligan a lo pactado, sino también a toda consecuencia que sea conforme a la buena fe, al uso y a la ley.<sup>10</sup> Es principio básico que las obligaciones que éstos generan tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos.<sup>11</sup>

Ahora bien, una parte sólo podrá exigir el cumplimiento del contrato o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos, cuando uno de los contratantes en una obligación recíproca incumple con su parte del acuerdo.<sup>12</sup> Además, para que surja tal consecuencia resolutoria, la obligación incumplida tiene que ser esencial o que su cumplimiento constituya el motivo del contrato para la otra parte.<sup>13</sup>

#### B. La norma de deferencia a las determinaciones de hechos

La apreciación de la prueba desfilada ante el Tribunal de Primera Instancia y el alcance de la revisión judicial sobre

---

<sup>7</sup> Art. 1206 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3371; *Amador Parrilla v. Concilio Iglesia Universal*, supra.

<sup>8</sup> Arts. 1213 y 1230 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3391 y 3451; *Díaz Ayala v. E.L.A.*, 153 D.P.R. 675, 690-691 (2001).

<sup>9</sup> Art. 1207 Código Civil, 31 L.P.R.A. § 337; *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 D.P.R. 713, 725 (2001), a la pág. 725; *Trinidad García v. Chade*, 153 D.P.R. 280, 289 (2001); *Luán Investment Corp. v. Rexach Construction Co. Inc.*, 152 D.P.R. 652, 659 (2000); *Amador Parrilla v. Concilio Iglesia Universal de Jesucristo*, supra, a la pág. 582.

<sup>10</sup> Art. 1210, Código Civil, supra, § 3375; *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, supra, a las págs. 724-725.

<sup>11</sup> Art. 1044 del Código Civil, supra, § 2994.

<sup>12</sup> Art. 1077 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3052.

<sup>13</sup> *NECA Mortgage Corp. v. A &W Developers, S.E.*, 137 D.P.R. 860, 875 (1995); *Ramírez v. Club Cala de Palmas*, 123 D.P.R. 339, 347-348 (1989).

cuestiones de hecho, está regulado por las disposiciones de la Regla 43.2 de Procedimiento Civil,<sup>14</sup> la cual, en lo pertinente, dispone:

...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 los testigos...

Por ello, como Foro Apelativo no debemos intervenir con las determinaciones de hechos que hace un Tribunal de Primera Instancia y sustituir nuestro criterio, por el del juzgador ante quien declararon los testigos y quien tuvo la oportunidad de verlos declarar y apreciar su *demeanor*.<sup>15</sup> Esto por qué:

...no sólo habla la voz viva. También hablan las expresiones mímicas: el color de las mejillas, los ojos, el temblor o consistencia de la voz, los movimientos, el vocabulario no habitual del testigo, son otras tantas circunstancias que deben acompañar el conjunto de una declaración testifical y sin embargo, todos estos elementos se pierden en la letra muda de las actas, por lo que se priva al Juez de otras tantas circunstancias que han de valer, incluso, más que el texto de la declaración misma para el juicio valorativo que ha de emitir en el momento de fallar; le faltará el instrumento más útil para la investigación de la verdad; la observación...<sup>16</sup>

De ahí la reiterada norma de “no intervenir con la apreciación que de la prueba desfilada haya hecho el foro de instancia en ausencia de pasión, perjuicio, parcialidad o error manifiesto”.<sup>17</sup> No obstante, “[e]l arbitrio del juzgador de hechos es respetable, mas no es absoluto. Una apreciación errónea de la prueba no tiene credenciales de inmunidad frente a la función revisora de este Tribunal”.<sup>18</sup>

<sup>14</sup> 32 L.P.R.A. Ap. V R. 43.2.

<sup>15</sup> *Ramos Acosta v. Caparra Dairy Inc*, 113 D.P.R. 357, 365 (1982).

<sup>16</sup> *Ortiz v. Cruz Pabón*, 103 D.P.R. 939, 947 (1975).

<sup>17</sup> *Monllor Arzola v. Sociedad de Gananciales*, supra a la pág. 610.; *Sánchez Rodríguez v. López Jiménez*, 116 D.P.R. 172, 181 (1985); *Pérez Cruz v. Hospital la Concepción*, 115 D.P.R. 721, 728 (1984).

<sup>18</sup> *Ramos Acosta v. Caparra Dairy, Inc.*, supra, a la pág. 365. (Citas Omitidas.)

Así pues, solo podemos dejar sin efecto las determinaciones de hechos realizadas por el foro de instancia, siempre que “del examen de la totalidad de la evidencia el Tribunal de revisión queda definitiva y firmemente convencido que un error ha sido cometido, como es el caso en que las conclusiones de hecho están en conflicto con el balance más racional, justiciero y jurídico de la totalidad de la evidencia recibida”.<sup>19</sup> Además, es principio cardinal de derecho, que en el ejercicio de nuestra facultad revisora nos encontramos en la misma posición que el Tribunal de Primera Instancia en cuanto a la apreciación de la prueba pericial y documental ofrecida por las partes. Inclusive, la discreción que poseemos sobre la apreciación de este tipo de prueba, nos permite llegar a nuestras propias determinaciones y conclusiones de derecho.<sup>20</sup> No obstante, nuestra decisión debe estar fundada en la prueba vertida en el juicio por los peritos y la propia prueba documental.

### III.

#### A.

Con esta doctrina como marco conceptual, examinemos los hechos del caso de marras. AG señala como su primer error, que Nova no presentó la mejor evidencia para probar que AG se comprometió a asumir la deuda a Nova dejada por JMA. Relacionado al primer error, el segundo versa sobre la apreciación que hizo el Tribunal de Primera Instancia sobre el testimonio ofrecido por las partes y la prueba documental que aportaron durante la vista. Consideramos ambos errores en conjunto. Veamos.

Aunque no existe un contrato escrito entre Nova y AG, la prueba documental en conjunto con los testimonios de las partes,

<sup>19</sup> *Maryland Casualty Co. v. Quick Const. Corp.*, 90 D.P.R. 329, 336 (1964).

<sup>20</sup> *Moreda v. Rosselli*, 150 D.P.R. 473, 479 (2000); *Cruz v. Centro Médico de P.R.*, 113 D.P.R. 719, 721 (1983); *Velázquez v. Ponce Asphalt*, 113 D.P.R. 39, 48 (1982).

es suficiente para avalar la determinación del Foro recurrido en cuanto a la existencia de un contrato verbal entre ellos, y los términos contenidos en el contrato. En atención a que la vista que origina la *Sentencia* recurrida, fue pautaada con el único propósito de dilucidar el tipo de relación contractual que existía entre Nova y AG; Nova presentó un sin número de documentos originales que fueron autenticados para demostrar la relación jurídica entre AG y Nova.

De la prueba documental surge que el 1 de junio de 2007, luego de conocer que JMA se retiraba del Proyecto, así como después de conocer los alegados defectos en la construcción, AG le envió una carta al dueño de Proyecto, Build-Up, señalándole su intención de retener a Nova y a su personal. En ese momento AG manifestó:

Originalmente había un (1) “foreman” de hormigones, uno (1) de electricidad y Uno (1) de plomería junto con el Ing. Franklin Fuster supervisando la obra. A esto le hemos añadido un (1) general “foremen” y Un (1) “foremen” verificando los trabajos de albañilería. La supervisión adicional no solo debe agilizar los trabajos sino que también ayuda evitar errores y minimizar los trabajos de reparación.

No solo AG admitió que retuvo algunos empleados de Nova, sino que la prueba estableció que Nova era quien facturaba y AG emitía ciertos pagos por el trabajo de esos empleados durante el término que estuvieron directamente supervisados por AG. En ocasión de reunirse los presidentes de las empresas concernidas, a saber, AG, Nova y JMA; AG emitió un cheque por \$35,000.00, como pago parcial de la deuda que contrajo JMA con Nova. Posteriormente, Nova envió a AG varias facturas. En cambio, AG emitió cheques para satisfacer lo que entendió le debía a Nova. De los hechos surge que Nova facturaba, y el señor Arreseigor revisaba las facturas, hacía ciertos ajustes en ellas y luego las facturas pasaban a AG, quien emitía los pagos.



Ahora bien y en cuanto al testimonio oral, el juzgador de hechos expresó que el testimonio del señor Armando Muns no le era creíble. Destacó que este testigo, de AG, se contradijo en varias ocasiones, y que muchas veces no pudo contestar las preguntas de su abogado sobre hechos esenciales que incluyó en sus alegaciones. El señor Muns fue confrontado e impugnando con la transcripción de su deposición tomada con anterioridad a la vista en cuanto al pago de abono de \$35,000 a Nova. Dicho cheque fue emitido por AG a Nova pocos días después de la reunión sostenida entre las partes de las cuales llegaron a los acuerdos de que AG asumiría la deuda que JMA adeudaba a Nova. Como señalamos anteriormente, al ser confrontado con su deposición, el señor Muns tuvo que reconocer que la frase "Abono Art" fue escrita en su oficina, posiblemente por su secretaria. Ello prueba que el pago de los \$35,000 no fue en satisfacción total de la alegada deuda sino meramente un abono a lo que resulte el total verdaderamente adeudado por AG, luego del celebrado el juicio.

Además de lo anterior, el Foro recurrido consignó en su escrito que AG no presentó prueba alguna para evidenciar el acuerdo que alegó tener con Nova sobre los empleados y el pago a ellos. Tampoco presentó prueba de si se llegó a algún acuerdo de factura, ya que simplemente del expediente y de los testimonios se concluye que Nova facturaba por los trabajos realizados por sus empleados y AG pagaba lo que entendía correcto luego de revisar las facturas.

Toda la prueba aportada por las partes en la vista evidenciaría demostró que el 20 de junio de 2007 AG y Nova discutieron, no solo las funciones que realizaría Nova, sino la manera en que se pagarían las deudas que JMA tenía con Nova. Según la prueba creída por la juzgadora de los hechos, las partes acordaron que AG pagaría lo adeudado por JMA en su totalidad,

pero por no tener disponible la suma completa, abonaría \$35,000.00. Este hecho quedó corroborado con el cheque por \$35,000.00, emitido por AG a favor de Nova con el propósito de pagar las deudas que JMA le había señalado. El "invoice", o talonario refleja la palabra "Abono Part", escrita a mano. El señor Muns, al ser confrontado con su deposición reconoció que dicha frase fue escrita en su oficina, posiblemente por su secretaria.

En vista de todo lo anterior, estamos de acuerdo con las determinaciones del Tribunal *a quo*, en cuanto a que AG se comprometió a pagar todas las deudas que JMA contrajo con ellos, y que lo acordado entre JMA y Nova, sobre el contrato de construcción, se mantuvo inalterado cuando AG sustituyó a JMA por Nova en el Proyecto.

Por lo que no erró el Tribunal de Primera Instancia al concluir que entre AG y Nova existió un contrato verbal, mediante el cual AG se comprometió a: (1) pagar todas las deudas que dejó pendiente JMA; (2) honrar los términos y condiciones del contrato de construcción entre JMA y Nova; (3) mantener la mayoría de los empleados de Nova trabajando en el Proyecto.

Esas fueron los términos del nuevo contrato verbal que AG y Nova acordaron y que el Tribunal de Primera Instancia correctamente apuntó en la *Sentencia parcial* recurrida. En ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad, no intervendremos con la apreciación de la prueba y la credibilidad adjudicada por el Tribunal de Primera Instancia.

#### B.

En su tercer señalamiento, AG sostiene que el Tribunal de Primera Instancia erró al indicar que no estaba impedido de hacer una determinación de cómo el incumplimiento y negligencia de Nova o de JMA afecta la deuda que AG tiene con Nova, cuando ello

no era ni fue una de las controversias objeto de la vista evidenciaria. Veamos.

El 12 de diciembre de 2011, como parte de su informe de conferencia con antelación a la vista evidenciaria AG hizo reserva en cuanto al alcance y extensión de la prueba, sujeto ello, a la controversia planteada. El 15 de diciembre de 2011, las partes estipularon que la controversia a dirimirse en la vista pautada era únicamente “la naturaleza del acuerdo que se convino entre AG v Nova, luego que JMA, subcontratista del proyecto Art-at-San Patricio abandonara la obra”.

De hecho, al argumentar el primer señalamiento de error, Nova expresa que “[s]egún el propio informe de conferencia con antelación al juicio (página 45 de la apéndice de la apelación), la controversia conjunta presentada por ambas partes en la vista era “determinar la naturaleza del acuerdo” entre AG y Nova”. Más adelante indica:

Aun asumiendo como cierto, lo que se niega, que la parte compareciente no presentó evidencia documental alguna, según alega la parte apelante, la cuantía de las certificaciones nunca estuvo en controversia, ya que dichas certificaciones estaban siendo anunciadas por el propio apelante, y debido a que la cuantía no era la controversia del caso sino la naturaleza de la relación entre las partes, el hecho de no haberlos presentado en evidencia no tuvo impacto alguno.

Así que, trabada específicamente la controversia a dilucidarse en la vista, esto es, la relación contractual entre AG y Nova, y al seguir la pauta que estableció el Tribunal de Primera Instancia para la vista, AG no presentó prueba de los alegados defectos en la construcción, del supuesto incumplimiento y los daños alegados en su *Demanda* enmendada contra JMA y Nova. De acuerdo al trámite que el Foro primario decidió para el caso, esas alegaciones serían adjudicadas posteriormente en la vista en su fondo. Ello así, el Tribunal *a quo* debió limitar su dictamen a adjudicar el tipo de relación que existió entre Nova y AG, sin

adjudicar finalmente las cuantías debidas y mucho menos, ordenar el pago de las mismas. Máxime, cuando su monto podría estar sujeto a la figura de compensación,<sup>21</sup> a la luz de las reclamaciones contenidas en la *Demanda* de AG contra Nova. Erró el Tribunal al disponer de la cuestión litigiosa en su totalidad.

#### IV.

Por todo lo antes expuesto, *expedimos* el recurso según fuera acogido como un auto de *Certiorari*, se *modifica* el dictamen recurrido a los fines de limitar su alcance a las determinaciones de hechos y conclusiones de derecho relacionadas a la relación contractual existente entre AG y Nova, el resto de la “Sentencia parcial y orden” la revocamos.

Así resuelto, devolvemos el caso al Foro recurrido para la continuación de los procedimientos de conformidad con lo aquí resuelto.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

---

<sup>21</sup> En cuanto a la figura de la compensación, el Art. 1149 del Código Civil, 31 L.P.R.A. § 3221, dispone que la compensación tendrá lugar cuando dos personas por derecho propio sean recíprocamente acreedoras y deudoras la una de la otra. La compensación es una de las causas de extinción de las obligaciones. 31 L.P.R.A. §§ 3151. Dicha figura se usa para simplificar las relaciones jurídicas entre aquellos que están recíprocamente obligados. *Walla Corp. v. Banco Com. de Mayagüez*, 114 D.P.R. 216 (1983). Existen tres clases de compensación, a saber, la legal, la judicial y la voluntaria. *Walla Corp. v. Banco Com. de Mayagüez*, *ibid.* La compensación legal es la que reglamenta nuestro ordenamiento jurídico y se produce cuando se cumplen todos los requisitos establecidos en los artículos 1149 y 1150 del Código Civil, 31 LPRA §§ 3221 y 3222. A fin de que opere la compensación, es necesario que concurran los siguientes requisitos: (a) que cada uno de los obligados lo esté principalmente, y sea a la vez acreedor principal del otro; (2) que ambas deudas consistan en una cantidad de dinero, o siendo fungibles las cosas debidas, sean de la misma especie y también de la misma calidad, si ésta se hubiese designado; (3) que las dos deudas estén vencidas; (4) que sean líquidas y exigibles y (5) que sobre ninguna de ellas haya retención o contienda promovida por terceras personas y notificada oportunamente al deudor. Art. 1150 del Código Civil, 31 LPRA § 3222.