Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAROLINA
PANEL VIII

ALI RYAD ABDUL RIFAI, ARZE MOHAMOND RIFAI Apelados v ASOCIACIÓN DE RESIDENTES ROUND HILL, INC. Demandante contra co parte-Apelado ST. JAMES SECURITY SERVICES, INC. Tercero Demandado-Apelante	KLAN201401215	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina Civil. Núm.: F DP2007-0093 Sobre: Daños y Perjucios

Panel integrado por su presidenta la Jueza Coll Martí, la Jueza Domínguez Irizarry y el Juez Piñero González[1]

Coll Martí, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de agosto de 2015.

Comparece la parte apelante St. James Security Services, Inc. y nos solicita que revisemos una Sentencia Enmendada emitida el 13 de junio de 2014 y notificada el 23 del mismo mes y año. Mediante la aludida determinación, el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina, archivó con perjuicio la demanda original de conformidad con el mandato de esta segunda instancia judicial e integró el dictamen emitido el 18 de junio de 2010. En consecuencia, concluyó que la parte apelante incumplió con la cláusula número 10 del contrato de servicios de seguridad y protección y le ordenó que reembolsara los gastos legales incurridos por la parte apelada.

[1]Mediante Orden Administrativa TA-2014-206, se designó al Hon. Luis R. Piñero González en sustitución de la Hon. Gloria L. Lebrón Nieves.

Por los fundamentos que discutiremos, se confirma la Sentencia apelada y se devuelve el caso para que se dilucide la cuantía de los gastos incurridos por la Asociación de Residentes de la Urbanización Round Hill (Asociación).

Veamos los hechos.

I

Los hechos en los que se basa la demanda original ocurrieron el 3 de abril de 2006, cuando tres individuos secuestraron y asesinaron al Sr. Ryad Mohamed Abdul Manzur. El desafortunado evento ocurrió en la residencia del occiso ubicada en la Urbanización Round Hill en el municipio de Trujillo Alto. Ante ello, la Sra. Arze Mahamond Rifai, viuda del Sr. Abdul Manzur, por sí y en representación de su hijo menor de edad, presentó una reclamación sobre daños y perjuicios en contra de la Asociación y la compañía de seguridad, St. James Security.

Posteriormente, la Asociación presentó una Demanda contra Coparte en contra de St. James Security en la que, en lo pertinente, alegó que la mencionada compañía de seguridad incumplió con los términos expresos del Contrato de Servicios de Seguridad y Protección otorgado el 2 de septiembre de 2005. La Asociación adujo que mediante el negocio jurídico, St. James Security se obligó a proveerle la protección necesaria a los titulares de la Urbanización Round Hill. Asimismo, arguyó que St. James tenía la obligación de adoptar y mantener una póliza de seguro comprensiva por cinco millones de dólares ($5,000,000), la cual a su vez endosaría a nombre de la Asociación. Sin embargo, la Asociación sostuvo que St. James incumplió con su obligación contractual, toda vez que nunca la nombró como asegurada adicional. Ante ello, la Asociación alegó que dicho incumplimiento ocasionó que tuviera que asumir los

costos de defenderse de las alegaciones presentadas en su contra. Por tal razón, solicitó que se le restituyera los gastos, costas y honorarios de abogado incurridos en la tramitación del litigio.

Por su parte, St. James Security presentó su contestación a la demanda contra coparte y aceptó que en la póliza de responsabilidad con Triple S Propiedad, Inc. no se incluyó a la Asociación como asegurado adicional. Sin embargo, alegó que no estaba obligada a pagar los gastos legales de la defensa de la Asociación. Así las cosas, el 14 de diciembre de 2009 la Asociación presentó una solicitud de sentencia sumaria en la que expresó que no existía controversia en torno a que St. James Security se obligó contractualmente a adoptar y mantener vigente una póliza de seguro general por la cantidad de cinco millones de dólares ($5,000,000), y que a su vez se comprometió a endosar dicha póliza a favor de la Asociación. Arguyó además que no existía controversia en cuanto a que la compañía de seguridad nunca endosó la póliza a su favor. Ante ello, solicitó el cumplimiento específico del contrato en cuanto a que se le ofreciera defensa legal y cubierta como asegurado adicional de manera retroactiva y prospectiva. Por su parte, St. James Security presentó su oposición a la moción de sentencia sumaria y sostuvo que ciertamente no había endosado la póliza de seguro a nombre de la Asociación, pero que Triple S Propiedad, Inc., le ofreció defensa y cubierta con reserva de derecho y que la misma fue rechazada por la parte apelada. Además, planteó que la póliza número CU5675 cubría exclusivamente las alegaciones de responsabilidad dirigidas a la negligencia de St. James Security o a la negligencia atribuible a la Asociación como consecuencia de la presunta imprudencia de la compañía de seguridad, y que por tanto la póliza no cobijaba a la

Asociación en cuanto a las alegaciones dirigidas directamente a esta. St. James Security anejó la carta enviada el 1 de septiembre de 2009 mediante la que el ajustador legal de la aseguradora Triple S Propiedad le expresó al representante legal de la Asociación que:

> Nos reiteramos en que Triple-S Propiedad, Inc., está en disposición de brindarle tal defensa y cubierta de manera prospectiva por aquella responsabilidad que le sea atribuida a su representado debido a la negligencia de nuestro asegurado, St. James Security Services.
> Triple-S Propiedad rechaza su petición de que se paguen los honorarios retroactivamente en cuanto a la defensa brindada por su bufete a la Asociación de Residentes de la Urbanización Round Hill. Le recordamos que la Demanda contiene alegaciones específicas en contra de su representado, requiriendo que estos mantengan un abogado para defender tales alegaciones.

Posteriormente, ambas partes presentaron varias mociones en las que fijaron sus planteamientos en cuanto a la procedencia de la moción de sentencia sumaria. Luego de examinar los escritos de las partes el 18 de junio de 2010 el foro primario mediante Resolución declaró con lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por la Asociación y responsabilizó a St. James por los gastos legales incurridos por la apelada durante el litigio. El tribunal detalló que no existía controversia en cuanto a lo siguiente:

1. La Asociación y St. James Security firmaron un Contrato el 2 de septiembre de 2005.
2. El contrato estaba vigente al momento de los hechos alegados en la demanda.
3. En dicho Contrato, St. James se obligó contractualmente con la Asociación a adoptar y mantener vigente una póliza de seguros general de $5 millones con cubierta de responsabilidad y daños personales. Específicamente, la cláusula #10 disponía lo siguiente:

> Durante el término de este contrato, SAINT JAMES adoptará y mantendrá activa una póliza de seguro general comprensiva por cinco millones ($5, 000,000.00) de dólares que cubra responsabilidad y daños personales, con un corredor de seguros autorizado, evidencia

de la cual será provista al CLIENTE, además de un endoso a su nombre.

4. St. James obtuvo la póliza de Triple-S, efectiva el 16 de agosto de 2005. La póliza estaría vigente por un período de un (1) año, o sea, hasta el 16 de agosto de 2006.
5. Aunque St. James obtuvo la referida Póliza, nunca la endosó a favor de la Asociación, ni la incluyó como aseguradora adicional.
6. Mediante carta del 1ro de septiembre de 2009, Triple-S le indicó a la Asociación que le proveería defensa y cubierta de manera prospectiva, por aquella negligencia que se le pudiera atribuir a la Asociación, como consecuencia de la negligencia incurrida por su asegurado. No obstante, le señaló que en cuanto a las alegaciones específicas en contra de la Asociación, ésta tendría que obtener representación legal aparte.
7. A la fecha de los hechos alegados en la demanda, el único asegurado de Triple-S, era St. James. No existía ninguna obligación contractual de Triple-S con la Asociación.
8. Como aseguradora de St. James, Triple-S le ofreció defensa a la Asociación de manera prospectiva, por aquella negligencia que le pudiera ser atribuida a la Asociación como consecuencia de la negligencia incurrida por su asegurado, según consta en la correspondencia aludida.

Ante ello, el foro primario determinó que “no cabe duda que era responsabilidad contractual de St. James el hacer un endoso de su póliza de seguro a favor de la Asociación garantizándole así tanto cubierta como defensa en la eventualidad de una reclamación judicial. St. James gestionó la obtención de la póliza, pero no gestionó el endoso a favor de la Asociación, ni la incluyó como aseguradora adicional. La oferta (restringida y limitada) de Triple-S de proveer defensa y cubierta prospectivamente, no soslaya el incumplimiento contractual de St. James. Este incumplimiento contractual, activa el derecho de la Asociación a solicitar el cumplimiento específico del contrato y por consiguiente que se responsabilice a St. James por el costo de la defensa y cubierta que hubiese obtenido como asegurada adicional la Asociación”. De esta

determinación, St. James Security solicitó reconsideración y posteriormente presentó un recurso de apelación ante esta segunda instancia judicial en el KLAN201001273. A pesar de que la precitada Resolución resolvió todas las controversias planteadas en la demanda contra coparte, el tribunal no le impartió el carácter de finalidad que requiere la Regla 42.3 de Procedimiento Civil. Por tal razón otro panel de este tribunal acogió el recurso de apelación como uno de *certiorari* y denegó la expedición del auto.

Acaecidas varias incidencias procesales, St. James Security presentó otro recurso de *certiorari* ante este tribunal en el KLCE201300766 en el que cuestionó la determinación emitida por el Tribunal de Primera Instancia mediante la que denegó las mociones de sentencia sumaria presentadas por St. James y la Asociación. El 27 de noviembre de 2013, este foro intermedio emitió Sentencia y revocó la determinación del foro de origen. En esencia, este foro intermedio concluyó que no era necesaria la celebración del juicio en su fondo, toda vez que la parte demandante carecía de evidencia suficiente para probar los elementos de su causa de acción. Por consiguiente se ordenó la desestimación de la demanda.

Así las cosas, luego de recibir el mandato de este tribunal, el 14 de abril de 2014 el foro primario emitió una Sentencia en la que expresó:

> Atendida la Sentencia dictada por el Tribunal de Apelaciones y sobre la cual fue remitido el correspondiente mandato ante nuestra atención con fecha de notificación de 21 de febrero de 2014, este Tribunal ordena el archivo definitivo y Con Perjuicio de la presente causa.
> La Sentencia que hoy se dicta se hace en estricta adhesión a lo concluido por el Tribunal de Apelaciones en el sentido que la parte demandante carece de una causa de acción que amerite la conseción (sic) de un remedio por parte de los

> demandados, todo lo anterior de conformidad a la Regla 10.2 (5) de las de Procedimiento Civil de 2009.

El 5 de mayo de 2014, la Asociación presentó una "Moción bajo la Regla 43.1 de Procedimiento Civil" en la que solicitó que se enmendara la precitada sentencia para que se incluyera lo decidido en torno al pago de los gastos legales incurridos por la Asociación según fue determinado en la Resolución del 18 de junio de 2010. En atención a dicha petición, St. James presentó su oposición y arguyó que la Resolución del 18 de junio de 2010 no podía considerarse como una final y que en el referido dictamen no se estableció las cuantías de los gastos legales verdaderamente incurridos por la Asociación. Finalmente, el foro primario emitió una Sentencia Enmendada el 13 de junio de 2014 y notificada el 23 del mismo mes y año. El tribunal enmendó el referido dictamen a los únicos efectos de añadir lo siguiente:

> De igual forma y de conformidad a la Regla 43.1 de las de Procedimiento Civil, supra, se incorpora y se hace formar parte íntegra del dictamen que hoy se emite lo dispuesto por el Tribunal medainte (sic) Resolución dictada el 18 de junio de 2010.

Inconforme, St. James Security presentó el recurso que nos ocupa y señala los siguientes errores:

> Erró el Tribunal de Primera Instancia al no ordenar la continuación del trámite ante su consideración a los fines de establecer el monto real, si alguno, de "los gastos legales incurridos por la Asociación en su defensa en este caso".
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el no haber gestionado el endoso como asegurado adicional le causó daños a la ARRH, relacionados a una causa de acción en la cual tanto la ARRH como a St. James se les encontró que no habían sido negligentes.
>
> Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar la existencia de una obligación por parte de St. James para el pago de gastos legales, tal y como si dicha compañía fuera una entidad debidamente autorizada a ejercer el negocio de seguros.

A

Como es sabido, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos en que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Artículo 1042 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2992. Aquellas obligaciones que nacen de un contrato tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse a tenor del mismo. Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2994.

Los requisitos de todo contrato en nuestra jurisdicción son el consentimiento, el objeto y la causa. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391. La existencia o no de estos elementos se determina al momento en que se perfecciona el contrato. Según el Artículo 1206 del referido cuerpo legal, el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio. 31 LPRA sec. 3371. Debido a que en nuestra jurisdicción rige el principio de la libertad de contratación, “los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público". Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 850 (1991). En el ámbito de las obligaciones y contratos, es doctrina fundamental que cuando los términos de un contrato son claros, y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Artículo 1233 del Código Civil de Puerto Rico., 31 LPRA sec. 3471; *Rivera v. Rivera*, 168 DPR 193, 212 (2006); *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 289 (2001); *Marcial v. Tomé*, 144 DPR 522, 536 (1997). Es decir, los términos de un contrato se reputan claros “cuando por sí mismos son bastante lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dar lugar a dudas,

controversias ni diversidad de interpretaciones y sin necesitar para su comprensión razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación". *S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED*, 176 DPR 372, 387 (2009).

Una vez establecidas las cláusulas y condiciones del acuerdo, se entenderá perfeccionado el contrato por el consentimiento entre las partes y desde ese momento cada una de ellas vendrá obligada no sólo a cumplir con lo expresamente pactado, sino también con las consecuencias que, según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375; *Jarra Corp. v. Axxis Corp*., 155 DPR 764, 772 (2001). Esa obligación de cumplir con lo pactado se fundamenta en el principio de la buena fe, el cual exige no defraudar la confianza que otro ha puesto en una promesa o conducta. *Unisys v. Ramallo Brothers*, supra. Los contratos, más allá de ser la expresión de la autonomía y libertad de la persona, son también instrumentos de justicia distributiva y de interés social. El ordenamiento le brinda protección de ley a estas obligaciones que nacen de la voluntad de sus contratantes, pero exige una causa que asegure la justicia social trascendente como requisito para justificar su exigibilidad y respaldo estatal. Es por ello que los tribunales poseen la facultad modificadora para intervenir con los contratos cuya causa irracional lacera la buena fe contractual. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008).

B

De otra parte, en los casos de obligaciones bilaterales, como es el contrato de arrendamiento de servicios, cuando uno de los contratantes que se obligó recíprocamente incumple con su parte del acuerdo, la parte perjudicada podrá exigir el cumplimiento específico del contrato o la resolución de la obligación, con el

resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. Art. 1077 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3052.

De este modo, el incumplimiento de una obligación recíproca conlleva un efecto resolutorio siempre que la obligación incumplida sea una esencial o que su cumplimento constituya el motivo del contrato para la otra parte. *NECA Mortgage Corp. v. A&W Developers, S.E.*, 137 DPR 860, 875 (1995); *Ramírez v. Club Cala de Palmas*, 123 DPR 339, 347-348 (1989); J.R. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones: Curso de Derecho Civil*, Universidad Interamericana de Puerto Rico, San Juan, Puerto Rico, 2da Ed., pág. 67.

Este requerimiento "responde a un interés superior, acorde con el principio de la buena fe, de evitar el abuso en el ejercicio de las acciones resolutorias, promover el cumplimiento de los contratos e impedir que, a través de una infracción menor, una de las partes trate de liberarse del vínculo porque ya no le conviene o no le interesa. Por ello, los tribunales deberán tener bien presente que el Art. 1077 del Código Civil, establece que el tribunal decretará la resolución del contrato si "no existen causas justificadas que le autoricen para señalar un plazo". *NECA Mortgage Corp. v. A & W Developers S.E.*, *supra*, pág. 876.

Ahora bien, cuando nos enfrentamos a un cumplimiento parcial o defectuoso, en principio, se justifica el ejercicio de la acción de resolución. No obstante, la doctrina civilista reconoce que el ejercicio del derecho de resolución no debe ser utilizado en todas las situaciones, ya que la buena fe en la contratación puede imponer alguna moderación a este resultado. L. Díez-Picazo y A. Gullón, *Sistema de Derecho Civil*, 4ta ed., Madrid, Ed. Tecnos, 1983, Vol. II, págs. 226-227; J. Puig Brutau, *Fundamentos de*

Derecho Civil, 2da ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1985, T. I, Vol. 2, págs. 126-127.

Sin embargo, cuando el cumplimiento parcial o defectuoso implica la frustración de la finalidad contractual para la parte perjudicada, procederá entonces la resolución del contrato. L. Díez-Picazo y Gullón, *op. cit*., pág. 227; J. Puig Brutau, *op. cit.*, pág. 127.

En los demás casos en que la prestación se ha efectuado parcialmente o resulta defectuosa, será procedente exigir el cumplimiento total o libre de defectos y, en los casos en que proceda, una reducción proporcional del precio. *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 19-20 (2005).

Ahora bien, al ser el contrato de servicios uno bilateral, el Código Civil dispone que en caso de que una de las partes no cumpliera con sus obligaciones, la otra parte puede solicitar la resolución del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, u optar por los daños y perjuicios únicamente y continuar con el contrato. Artículo 1446 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4053.

III

Nos corresponde dirimir si St. James Security incumplió con lo pactado en la Cláusula Número 10 del Contrato de Servicios de Seguridad y Protección, al no endosar la póliza de seguros a nombre de la Asociación. En ese sentido, la controversia principal del caso ante nuestra consideración gira en torno a si el Tribunal de Primera Instancia incidió al concluir que St. James Security es responsable por los gastos legales incurridos por la Asociación durante el litigio de epígrafe.

Como mencionáramos anteriormente, en materia de contratos, nuestro ordenamiento jurídico se caracteriza por brindar gran libertad a los particulares que desean obligarse. En el caso que

nos ocupa, St. James mediante el Contrato de Servicios de Seguridad y Protección se obligó a adoptar y mantener vigente una póliza de seguro general por la cantidad de cinco millones de dólares ($5,000,000), y a su vez se comprometió a endosar dicha póliza a favor de la Asociación. No obstante, no hay controversia en torno a que St. James obtuvo la póliza pero no procuró el endoso a favor de la Asociación. En ese sentido, St. James nunca nombró a la Asociación como un asegurado adicional.

Nuestro Tribunal Supremo expresó que en los contratos de seguros existen dos (2) tipos de asegurados: (1) el asegurado principal y (2) el asegurado adicional. El asegurado principal es la persona a cuyo favor se emite la póliza y a quién esta cubre en su totalidad. Este asegurado puede ser una o más personas. Mientras, el asegurado adicional puede ser implícito y nombrado. El implícito es quien no es nombrado expresamente pero su cobertura se deduce de la póliza. El asegurado adicional nombrado es aquel que es añadido expresamente por el asegurado principal mediante un endoso. Este asegurado puede ser una persona natural o jurídica. *Integrand Assurance v. Codeco*, 185 DPR 146, 167-68. Para saber el tipo de cobertura que cobija al asegurado adicional se deberá examinar la póliza*. Integrand Assurance v. Codeco*, id.

La Asociación planteó que el incumplimiento de St. James como asegurado principal de no incluir a esta como asegurada adicional, ocasionó que tuvieran que asumir los gastos de la defensa del litigio y que por consiguiente le corresponde a la compañía de seguridad restituirle dichos gastos y honorarios de abogado. Le asiste la razón.

De manera persuasiva, reseñamos lo resuelto por el tribunal apelativo de Louisiana en el caso *Harper v. Intracoastal Truck Lines*,

451 So.2d. 1289 (1984). Los hechos del precitado caso consistieron en una demanda de daños y perjuicios instada por el Sr. Joseph Harper, un empleado de Rostabouts, Inc., compañía contratada por Intracoastal para suplirle la mano de obra en un proyecto de construcción. El Sr. Harper demandó a Intracoastal por los daños sufridos en el área de construcción mientras descargaba unas tuberías. Por su parte, Intracoastal presentó una demanda contra tercero en la que alegó que el contrato entre ella y Rostabouts le requería que se incluyera a Intracoastal como un asegurado adicional y que se le proveyera defensa legal en el pleito presentado por Harper. Así las cosas, al igual que en el caso de epígrafe, la demanda original presentada por el Sr. Harper fue desestimada sumariamente. Luego de varias incidencias, el tribunal apelativo concluyó que las cláusulas del contrato eran claras y que Rostabouts tenía una obligación de nombrar a Intracoastal como un asegurado adicional de su póliza de responsabilidad. Concluyó que el no procurar la referida cubierta constituyó un incumplimiento del contrato. Por consiguiente, declaró con lugar la demanda contra tercero y ordenó a Rostabouts que pagara a Intracoastal los gastos que incurrió en el litigio presentado por el Sr. Harper, incluyendo los honorarios de abogado y los gastos en apelación.[2]

En *Kinney v. G.W. Lisk* Co., Inc., 76 N.Y.2d 215 (1990) el tribunal apelativo de Nueva York expresó que los acuerdos que obligan a una de las partes a obtener un endoso de una póliza de seguros no violaban la ley ("General Obligations Law"). Ante ello, el tribunal determinó que "[f]inally, because Hudson breached its

[2] "That contractor was required by its contract with corporation to name corporation as an additional insured with respect to all claims arising directly or indirectly out of any work performed by labor crews, contract labor, and personnel furnished by contractor and, therefore, contractor's failure to name corporation as an additional insured was a breach of contract entitling corporation to an award against contractor of expenses, including attorney fees, of defending the suit brought by employee".

agreement to procure liability insurance covering Cromwell, it is liable for the resulting damages, including Cromwell's liability to plaintiff". Posteriormente, en *Inchaustegui v. 666 5th Ave. Ltd. Partnership*, 96 N.Y. 2d 111 (2001) el tribunal apelativo de Nueva York estableció que cuando una parte no es incluida como asegurada adicional según fue acordado y esta obtiene una póliza de responsabilidad que cobija los daños reclamados, los daños reclamables por el incumplimiento contractual podrían verse reducidos.

Como vimos, en el ámbito de las obligaciones y contratos, es doctrina fundamental que cuando los términos de un contrato son claros, y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Es decir, los términos de un contrato se reputan claros "cuando por sí mismos son bastante lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dar lugar a dudas, controversias ni diversidad de interpretaciones y sin necesitar para su comprensión razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación". En ese sentido, una vez establecidas las cláusulas y condiciones del acuerdo, se entenderá perfeccionado el contrato por el consentimiento entre las partes y desde ese momento cada una de ellas vendrá obligada a cumplir con lo expresamente pactado.

Cónsono con lo anterior, cuando uno de los contratantes que se obligó recíprocamente incumple con su parte del acuerdo, la parte perjudicada podrá exigir el cumplimiento específico del contrato o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de los daños e intereses. En el caso que nos ocupa, no existe controversia en torno al incumplimiento de St. James con su obligación de endosar la póliza de seguro a nombre de la Asociación. Así pues, ya

que la parte apelante cumplió defectuosamente con su obligación, procede que se responsabilice a St. James Security por los gastos legales incurridos por la parte apelada. Lo cierto es que si la compañía de seguridad hubiera procurado el endoso de la cubierta de la póliza, Triple S Propiedad le hubiese provisto defensa a la Asociación desde el inicio de la presente reclamación.

En consecuencia, St. James Security tendrá que reembolsar los gastos legales incurridos por la parte apelada incluyendo los gastos de la presentación de este recurso apelativo. No obstante, procede devolver el caso al foro de primera instancia para que celebre una vista evidenciaria a los únicos efectos de dilucidar los gastos legales verdaderamente incurridos por la Asociación y la cuantía de los mismos.

IV

Por los fundamentos expuestos, **CONFIRMAMOS** la Sentencia apelada y se devuelve el caso de epígrafe para la celebración de una vista evidenciaria para dilucidar los gastos verdaderamente incurridos por la Asociación y la cuantía de los mismos.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones