

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

LOLLIE MALDONADO
LEMA

Demandante - Apelante

v.

2007 ACCURATE
DEVELOPMENT GROUP,
INC., UNITED SURETY &
INDEMNITY COMPANY;
EDUARDO L.
VIZCARRONDO Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA CON
FULANA DE TAL; JOSÉ
BELTRÁN PASARELL Y LA
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
COMPUESTA CON
SUTANA DE TAL; "JOHN
DOE" Y "RICHARD ROE"

Demandados - Apelados

KLAN201401667

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

Civil Núm.
K AC2010-0349
(803)

Sobre:
Incumplimiento de
contrato; Fianza;
Cobro de Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Sánchez Ramos¹

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de agosto de 2015.

La demandante apela de una sentencia que denegó, en los méritos y luego de vistas evidenciarias, su reclamación contra uno de los co-demandados (una compañía fiadora) en la acción de referencia. Por los fundamentos que se exponen a continuación, se confirma la *Sentencia* apelada.

I.

El 17 de agosto de 2010, United Surety & Indemnity Company ("United Surety"), una compañía fiadora que es co-

¹ Orden Administrativa núm. TA-2015-044 de 9 de marzo de 2015, mediante la cual se designa al Juez Sánchez Ramos en sustitución del Juez Rodríguez Casillas.

demandada en este caso, solicitó al Tribunal de Primera Instancia que denegara, por la vía sumaria, la reclamación instada por la demandante en su contra. Fundamentó su pedido en que las fianzas que expidió a favor de otra co-demandada, 2007 Accurate Development Group, Inc. (“Accurate”), no garantizan la obligación cuyo cumplimiento reclama la demandante, la señora Lollie Maldonado Lema (“señora Maldonado Lema”).

Por su parte, según la teoría de la señora Maldonado Lema, expresada en oposición a dicha solicitud, United Surety sí responde por el incumplimiento de Accurate con ciertas obligaciones que ella le reclama a Accurate y que surgen del “Contrato de compraventa a precio aplazado, entrega de unidad, garantía de pago y cumplimiento”, acuerdo que fue elevado a documento público mediante la “Escritura Núm. 422 sobre Compraventa con Precio Aplazado” (“Escritura 422”).

Mediante el referido contrato, la señora Maldonado Lema acordó vender su residencia a Accurate. En cuanto al precio de compra, las partes acordaron que Accurate, a manera de dación en pago, construiría una nueva casa para la señora Maldonado Lema en el mismo solar donde ubica la residencia objeto de la venta. La nueva casa tendría un valor de \$1,600,000.00. En la eventualidad de no poder entregar la unidad de vivienda, Accurate se comprometió a pagar como precio de compra la cantidad de \$1,900,000.00.

En este caso, no existe controversia en cuanto al hecho de que la nueva unidad de vivienda nunca fue construida por Accurate, ni sobre el hecho de que la señora Maldonado Lema, en todo momento, ha estado y sigue en posesión de la casa objeto del acuerdo antes colegido. Mediante el escrito de oposición que presentó, la señora Maldonado Lema asegura que la compañía fiadora le responde a ella por el pago del precio de \$1,900,000.00

al que Accurate quedó obligada y no pagó, ello en virtud de las fianzas que United Surety suscribió con Accurate.

De otra parte, y de acuerdo con la teoría que United Surety expuso en su moción de sentencia sumaria parcial, las fianzas en este caso, denominadas de cumplimiento (*performance bond*), y de pago (*labor and material payment bond*), solamente garantizaron: (1) el cumplimiento de la obligación de construir; (2) y el pago de la labor, materiales y equipo para la construcción. Sostuvo que el texto claro del contrato de fianza demuestra que no tiene por qué pagar el precio de compra prometido por Accurate y exigido por la señora Maldonado Lema. Adicionalmente, y para reforzar el anterior argumento, expone que las deposiciones tomadas en el caso muestran que nunca hubo la intención de garantizar el pago del precio de venta de la casa.

El 13 de septiembre de 2013, la señora Maldonado presentó una “Solicitud para que se dicte sentencia sumaria a favor de la parte demandante”. En el escrito, planteó, como hechos fuera de controversia, que: (1) Accurate quedó obligada a entregarle una unidad de vivienda de 4,000 pies cuadrados; (2) Accurate garantizó todas las obligaciones, con la fianza número 07120206 expedida por United Surety; (3) las partes co-demandadas, Accurate y United Surety, no cumplieron con su obligación de construir y entregar la propiedad descrita en el contrato; y (4) United Surety está obligada a pagarle la suma de \$1,900,000.00, el precio de venta acordado entre Accurate y la señora Maldonado, o \$5,000.00 diarios a partir del 5 de octubre de 2007. Todo lo anterior en virtud de las referidas fianzas.

En contra de la moción de la señora Maldonado Lema, United Surety argumentó que, conforme con un análisis de las deposiciones tomadas, unidas al texto claro de las fianzas de ejecución y pago, y la carta de intención que emitió durante el

proceso de negociación de la fianza, las garantías que expidió no aseguraron la obligación de pago del precio de compra, asumida por Accurate mediante la Escritura 422.

II.

Además del contenido de todos estos escritos, y sus anejos, el Tribunal de Primera Instancia, antes de adjudicar la reclamación contra United Surety, tomó conocimiento judicial del resultado de varios pleitos relacionados al presente caso. En particular, tomó conocimiento de la *Sentencia* emitida por otro panel de este Tribunal, el 6 de diciembre de 2010, *ARPE, et al. v. Calidad de Vida Vecinal, Inc., et al.*, KLRA2009-00136, mediante la cual se revocó el permiso de construcción que ARPE había otorgado a Accurate para la construcción del proyecto en el cual quedaría construida, entre otros, la casa de la señora Maldonado Lema.

Asimismo, tomó conocimiento judicial de que el 12 de diciembre de 2010, la señora Maldonado Lema presentó demanda de intervención en el caso *Banco Popular de Puerto Rico v. 2007 Accurate Development Group, Inc., et. al.*, Civil Núm: KCD2010-1306, sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca. La participación de la señora Maldonado Lema fue permitida por el Tribunal. En ese otro litigio, la señora Maldonado Lema también solicitó una sentencia sumaria parcial a su favor. **Esencialmente, la allí interventora, y aquí demandante, pidió al Tribunal que resolviera la Escritura 422 y solicitó la devolución de su hogar libre de gravámenes.** La señora Maldonado Lema fundamentó su solicitud en que no había controversia en cuanto al incumplimiento contractual de Accurate, esto es, que nunca hubo entrega del inmueble ni se pagó el precio aplazado.

En cuanto a ese asunto, el Tribunal de Primera Instancia, en el caso KCD2010-1306, emitió *Sentencia Parcial* el 3 de mayo de 2013, mediante la cual decretó la resolución de la compraventa, la

Escritura 422, y se ordenó al Registrador de la Propiedad, Sección I de San Juan, que registrara a favor de la señora Maldonado Lema, libre de toda carga y gravamen, el inmueble en controversia.

El foro primario razonó:

Cuando la prueba demuestra que no hubo entrega del precio por el supuesto comprador y no salieron los bienes del poder del supuesto vendedor no puede afirmarse que hubo contrato de compraventa, sino que no hubo contrato alguno. El obligado alternativamente a diversas prestaciones debe cumplir por completo con una de éstas. El acreedor no puede ser compelido a recibir parte de una y parte de otra.

En el presente caso, la compradora [Accurate] no entregó a la vendedora [señora Maldonado Lema] el precio acordado en el contrato de compraventa, por lo que no hubo contrato alguno.

[...]

[Q]ue al no haber contrato de compraventa porque no hubo entrega del precio por el supuesto comprador y al mantenerse la posesión del inmueble en poder de la supuesta vendedora, la cosa vendida la debe recibir la supuesta vendedora libre de toda carga o hipoteca impuesta por el comprador. [citas omitidas.]

El anterior dictamen es final y firme, al haberse confirmado por este Tribunal, determinación que el Tribunal Supremo denegó revisar. Como las determinaciones de hecho de ese dictamen están fuera de toda controversia, y fueron consideradas por el Tribunal de Primera Instancia en la *Sentencia* que aquí se apela, las transcribimos a continuación:

1. Mediante la Escritura Núm. [422] de Compraventa con precio aplazado otorgada el 5 de octubre de 2007 en San Juan, Puerto Rico ante el Notario Público Rafael A. Ojeda Diez, Maldonado vendió a la co-demandada Accurate Development Group, Inc., la propiedad que se describe a continuación:

URBANA: Solar en la Sección Norte del Barrio Santurce del Municipio de San Juan, sitio conocido como el Parque. Es el marcado con el número 10-R de los terrenos urbanizados por Ocean Park Development Corporation, tiene un área de 510.00 metros cuadrados. Colinda por el NORTE, en 17.00 metros, con Avenida Las Marías, hoy Calle España; por el SUR, en 17.00 metros, con terrenos de la Sucesión Borda y terrenos propiedad de Rafael Correa; por el ESTE, en 30.00 metros, con el solar 11-R propiedad de Ocean Park Development; y por el OESTE, en 30.00 metros con el solar 9-R propiedad de Florencia Llorente de Aguilú. Enclava una casa.

Consta inscrita al folio 158 del tomo 287 de Santurce Norte, finca número 10651, Registro de la Propiedad, Sección I de San Juan.

El precio acordado fue de \$1,600,000.00 de los cuales Accurate pagó de \$100,000.00.

2. Entre las cláusulas y condiciones acordadas en la referida escritura de compraventa con precio aplazado se encuentran las siguientes [cláusulas que son pertinentes a la controversia ante nosotros]:
 - a. El balance del precio de compraventa, o sea la suma de \$1,500,000.00, quedó aplazado en cuanto a su pago y sería pagadero dentro del término de dos (2) años contados a partir del día en que se apruebe el préstamo interino de construcción o desde enero cinco (5) del año 2008, lo que ocurra primero.
 - b. La Vendedora recibiría como cumplimiento del precio aplazado en dación en pago una unidad de vivienda de 4,000 pies cuadrados de construcción conforme a los términos y condiciones de la fianza mencionada en el inciso B de la referida escritura [422] y que, de no poderse cumplir con esta obligación, la Compradora representó y garantizó a la Vendedora a entregar a ésta la suma de \$1,900,000.00.
 - c. La Compradora se comprometió a que en un término de noventa (90) días contados a partir del día del otorgamiento de la referida escritura [422], o sea, el 5 de octubre de 2007 a otorgar a favor de la Vendedora una fianza del tipo financiero garantizando el pago de 1,900,000.00).
 - d. La Compradora entraría en la posesión material de la propiedad descrita anteriormente treinta (30) días a partir de que le notificara a la vendedora de la aprobación del préstamo de construcción.
3. Ninguna de las referidas condiciones han sido cumplidas por [Accurate], lo cual así reconoce y acepta ésta en declaración jurada de su Presidente, José Beltrán Pasarell del 15 de febrero de 2013, la cual se unió como Anejo II a la Solicitud de Sentencia Sumaria de Maldonado.

En relación con esas obligaciones, los siguientes hechos fueron estipulados por las partes en el caso KCD2010-1306:

1. Mediante la escritura número [422] de Compraventa con Precio Aplazado otorgada el 5 de octubre de 2007 en San Juan, Puerto Rico ante el Notario Rafael A. Ojeda Diez, la Sra. Maldonado vendió a la aquí co-demandada Accurate, la propiedad antes descrita por el precio de \$1,600,000.00 de los cuales la compradora Accurate pagó la suma de 100,000.00.

2. **Accurate** no cumplió con pagar el balance del precio de compraventa por la suma de \$1,500,000.00; no cumplió con entregar la unidad de vivienda [de] cuatro mil (4,000) pies cuadrados de construcción; **no cumplió con otorgar a favor de la Sra. Maldonado una fianza del tipo financiero garantizando el pago de \$1,900,000.00.**
3. La Sra. Maldonado siempre ha tenido y tiene la posesión de la propiedad objeto de la compraventa. (Énfasis nuestro.)

También, en ese mismo caso, mediante *Orden* emitida el 12 de junio de 2012, fueron admitidos por el Tribunal de Primera Instancia, durante la etapa de descubrimiento de prueba, y luego fueron incorporados a la *Sentencia Parcial* del 3 de mayo de 2013, los siguientes hechos relacionados con el cumplimiento de las referidas cláusulas y condiciones:

1. Que la parte demandante participó en las negociaciones entre 2007 Accurate Development Group y Lollie Maldonado Lema con anterioridad a que otorgara la escritura número [422] de compraventa con precio aplazado otorgada por Lollie Maldonado Lema y 2007 Accurate Development Group.
2. Que la parte demandante conocía los términos y condiciones de la escritura [422] de compraventa con precio aplazado otorgada por Lollie Maldonado Lema y 2007 Accurate Development Group, Inc. antes que la parte demandante le concediera el préstamo a 2007 Accurate Development Group.
3. Que 2007 Accurate Development Group, Inc. no cumplió con los términos y condiciones del precio aplazado acordado en la referida escritura [422]; que tampoco cumplió con la entrega de la unidad de vivienda de 4,000 pies cuadrados y que no entregó o pagó la suma de 1,900,000.00.
4. Que al 2007 Accurate Development Group, Inc. no cumplir con el precio aplazado, según acordado en la referida escritura [422], no hubo compraventa entre Lollie Maldonado Lema y 2007 Accurate Development Group, Inc.
5. Que al 2007 Accurate Development Group, Inc., no cumplir con lo acordado en la referida escritura [422] el dominio de la propiedad descrita en dicho contrato nunca se transfirió a 2007 Accurate Development Group, Inc.

Las partes, especialmente Accurate, hicieron extensa referencia, en sus escritos, a los anteriores hechos y citaron específicamente los documentos judiciales que los contienen. Así las cosas, y luego de evaluar las solicitudes de sentencia sumaria, y escritos de oposición, sometidos por ambas partes, los

documentos que éstos acompañaron a sus escritos, las estipulaciones hechas, y todo el testimonio recibido durante las varias vistas evidenciarias celebradas sobre el asunto, el Tribunal de Primera Instancia dictó la *Sentencia Parcial* apelada. En ella estableció, como fuera de toda controversia, los siguientes hechos:

1. La parte demandante, Lollie Maldonado Lema, es mayor de edad, casada y residente en San Juan, Puerto Rico.
2. La codemandada 2007 Accurate Development Group, Inc. es una corporación organizada al amparo de las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, con oficinas localizadas en San Juan, Puerto Rico. Dicha entidad se dedica al desarrollo de proyectos de construcción.
3. La codemandada USIC [United Surety] es una compañía aseguradora organizada y existente bajo las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y autorizada por la Oficina del Comisionado de Seguros a emitir fianzas dentro de esta jurisdicción, con oficinas en: Edificio Santander Tower, Piso 12, Calle Tabonuco B-7, San Patricio, Guaynabo, Puerto Rico.
4. El 5 de octubre de 2007, la Sra. Maldonado y Accurate, representada por su Presidente, José Beltrán Pasarell, suscribieron la Escritura Núm. 422 ante el Notario Rafael A. Ojeda Diez sobre Compraventa con Precio Aplazado.
5. Por medio de dicha escritura la Sra. Maldonado “VENDE, CEDE Y TRASPASA” a favor de Accurate el bien inmueble que se describe más adelante por la cantidad de \$1,600,000.00; de los cuales manifestó recibir con anterioridad a dicho acto \$100,000.00, en concepto de opción de compraventa y lo restante, \$1,500,000.00, “queda aplazado en cuanto a su pago y será pagadero dentro del término de dos años”, según estipulado. La descripción registral de la propiedad en cuestión es la siguiente:

URBANA: Solar en la Sección Norte del Barrio Santurce del Municipio de San Juan, sitio conocido como el Parque. Es el marcado con el número 10-R de los terrenos urbanizados por Ocean Park Development Corporation, tiene un área de 510.00 metros cuadrados. Colinda por el NORTE, en 17.00 metros, con Avenida Las Marías, hoy Calle España; por el SUR, en 17.00 metros, con terrenos de la Sucesión Borda y terrenos propiedad de Rafael Correa; por el ESTE, en 30.00 metros, con el solar 11-R propiedad de Ocean Park Development; y por el OESTE, en 30.00 metros con el solar 9-R propiedad de Florencia Llorente de Aguilú. Enclava una casa.

Consta inscrita al folio 158 del tomo 287 de Santurce Norte, finca número 10651, Registro de la Propiedad, Sección I de San Juan.

6. Surge de la cláusula (C) en la referida Escritura Núm. 422 la siguiente condición:

LA COMPRADORA garantiza el precio aplazado aquí convenido mediante una fianza de cumplimiento a favor de LA VENDEDORA, emitida por la compañía United Surety & Indemnity Company, bajo el contrato número [07120206], fecha veintiocho (28) de septiembre del año dos mil siete (2007) y cual fianza LA PARTE VENDEDORA, recibirá como cumplimiento del precio aplazado establecido [...] en dación en pago una unidad de vivienda de cuatro mil (4,000) pies cuadrados de construcción conforme a los términos y condiciones de la fianza antes mencionada y los documentos anejados a la misma. LA COMPRADORA representa y garantiza a LA VENDEDORA que en la eventualidad de no poder entregar la unidad de conformidad a los términos y condiciones aquí estipulados, se compromete a entregar a LA VENDEDORA la cantidad de [\$1,900,000.00].
7. Además, la cláusula (E) dispone en su parte pertinente como sigue:

Conforme a los acuerdo entre las partes LA PARTE COMPRADORA tendrá el término de noventa (90) días contados a partir del día del otorgamiento de la presente escritura para otorgar a favor de LA PARTE VENDEDORA una fianza de tipo financiero garantizando el pago de [\$1,900,000.00] establecido.
8. El licenciado Eduardo Guzmán Valiente, abogado de profesión y quien conoce a la Sra. Maldonado desde hace aproximadamente 25 años, asesoró a la parte demandante durante las negociaciones con Accurate para el otorgamiento del contrato y de la escritura de compraventa con precio aplazado.
9. El Lcdo. Guzmán Valiente declaró que se preparó un contrato en el cual, entre otras cosas, se acordó la construcción de determinada unidad de vivienda para la parte demandante en el proyecto denominado "Atlántica" en Ocean Park, que debía ser construido en el terreno donde ubica la residencia de la demandante y otros lotes adyacentes.
10. La parte demandante requirió una garantía absoluta del precio de compraventa en metálico, que cubriera la entrega de la unidad de vivienda según se especificó en el referido Proyecto Atlántica, de manera que en caso de que no se entregará la unidad de vivienda en el término acordado, Accurate debía entregar el precio indicado en el contrato de compraventa con precio aplazado.
11. La Sra. Maldonado le expresó que el propósito de requerir la fianza era tener una protección para no perder su casa.
12. Accurate gestionó la obtención de una fianza de garantía financiera con USIC [United Surety] por conducto de la firma de corredores de seguros Carrión, Laffitee & Casellas.

13. El señor Carlos Terrassa Benítez, hoy fenecido, era el Vicepresidente de Carrión, Laffitte & Casellas a la fecha en que dicha compañía solicitó a USIC [United Surety] una fianza para Accurate. El Sr. Terrassa Benítez fue quien, a través de sus subalternos, gestionó la obtención de la fianza, además de ser la persona encargada de intervenir en la negociación y obtención de la fianza de cumplimiento y pago.
14. USIC [United Surety] denegó la solicitud de una fianza de garantía financiera (financial guarantee) por parte de Accurate.
15. El 21 de septiembre de 2007, USIC [United Surety] dirigió una carta a la Sra. Maldonado, mediante la cual expresó su intención de emitir una fianza de cumplimiento y pago o *payment and performance bond*, para garantizar la *construcción* de la unidad de vivienda en al Proyecto Atlántica y el pago de mano de obra, materiales y equipo utilizados para dicha construcción.
16. El señor Duhamel Iglesias, Vicepresidente del Departamento de Finanzas de USIC [United Surety], testificó que en un principio se le solicitó a USIC una fianza de garantía financiera para garantizar el pago del precio aplazado, pero que la misma se declinó, ya que para garantizar el cumplimiento de una obligación de pago USIC requería a Accurate que prestara el 100% de colateral en efectivo.
17. Relató que posteriormente, se emitió una fianza de cumplimiento y pago para garantizar la obligación de la fiadora si el contratista no completaba la obra, es decir, que la fiadora tenía que entrar a completar la referida obra. En cuanto a la garantía de pago, se garantizaron los equipos y la mano de obra que se habrían de utilizar en la ejecución de la obra.
18. El Sr. Iglesias declaró que, en este caso, USIC [United Surety] no podía ejecutar la obra porque no había permiso de construcción y el proyecto de construcción nunca comenzó.
19. Durante su conainterrogatorio, el señor Iglesias indicó que, en relación a las fianzas de cumplimiento y pago, casi siempre se emiten en virtud de un contrato que otorga el contratista, quien es el principal de la fianza, con el desarrollador o el dueño de la obra.
20. El señor Iglesias testificó que cuando envió a la Sra. Maldonado la carta de intención el 21 de septiembre de 2007, aún USIC [United Surety] no había emitido la fianza de cumplimiento y pago, y que la misma fue emitida el 28 de septiembre de 2007, antes de otorgarse el contrato privado entre la demandante y Accurate. Para ello utilizaron un borrador de contrato.
21. El 28 de septiembre de 2007, USIC [United Surety] expidió a nombre de Accurate en calidad de contratista, y la Sra. Maldonado como dueña de la obra, la fianza de cumplimiento y pago núm. 07120206 (*payment and performance bond*), para garantizar la “construcción de una unidad de vivienda en Esquina Calle España y Rampla del Almirante – Proyecto Atlántica Ocean Park – según contrato”, por \$1,900,000.00.

22. El performance bond establece en su cláusula 1 que: “[t]he Contractor and the Surety, jointly and severally, bind themselves, their heirs, executors, administrators, sucesors and assigns to the Owner for the performance of the Construction Contract, which is incorporated herein by reference”.
23. Por su parte, el payment bond indica en su respectiva cláusula 1: “[t]he Contractor and the Surety, jointly and severally, bind themselves, their heirs, executors, administrators, sucesors and assigns to the Owner to pay for labor, materials and equipment furnished for use in the performance of the Construction Contract, which is incorporated herein by reference”.
24. La fianza de cumplimiento y pago núm. 07120206 no fue objeto de enmiendas posteriores.
25. El Lcdo. Guzmán Valiente acompañó a la Sra. Maldonado durante el otorgamiento de la referida Escritura de Compraventa y Precio Aplazado [Escritura Núm. 422]. Surge de su testimonio que éste aprobó el contenido de dicha escritura, incluyendo las cláusulas sobre la fianza emitida por USIC [United Surety].
26. El 5 de octubre de 2007, la Sra. Maldonado y Accurate suscribieron un Contrato de Pago a Precio Aplazado, Entrega de Unidad, Garantía de Pago y Cumplimiento, mediante el cual, en lo pertinente a la obligación de expedir una fianza, las partes estipularon:

Es requisito y condición que todos los términos y condiciones de este contrato estén garantizados en todo momento de su vigencia por una fianza expedida en forma, término, condiciones y por una compañía de fianzas autorizadas [sic] a hacer negocios en Puerto Rico, aceptable a la VENDEDORA, y así se compromete y obliga la parte COMPRADORA.
27. Surge de la Sentencia dictada por el Tribunal de Apelaciones el 6 de diciembre de 2010 en el caso *Administración de Reglamentos y Permisos; et al. v. Calidad de Vida Vecinal*, KLRA2009-00136, que dicho Foro revocó una Resolución de ARPE, cuyo efecto era aprobar el anteproyecto sobre construcción para el desarrollo de un proyecto residencial multifamiliar en el sector Ocean Park del Municipio de San Juan, por haber sido emitida sin jurisdicción. La *Sentencia* del Tribunal de Apelaciones advino final y firme.
28. Como resultado de lo antes referido, la construcción del Proyecto Atlántica, dentro del cual se construiría la unidad de vivienda de la parte demandante, nunca comenzó.
29. La Sra. Maldonado permaneció y continuó residiendo en la propiedad objeto del contrato de compraventa con precio aplazado ininterrumpidamente hasta el momento de la vista. No surge del testimonio vertido en sala que dicha propiedad sufriera cambios significativos como resultado del Proyecto Atlántica.
30. El 8 de enero de 2010, por medio de su representante legal, la parte demandante cursó a USIC una carta en la que reclamó extrajudicialmente el pago de \$1,900,000.00, por el incumplimiento de Accurate con las obligaciones pactadas en la Escritura Núm. 422

sobre Compraventa con Precio Aplazado, otorgada el 5 de octubre de 2007 ante el notario Rafael A. Ojeda Diez.

31. El 25 de enero de 2010, USIC [United Surety] denegó la reclamación extrajudicial sometida por la parte demandante e indicó que la fianza núm. 07120206 expedida “el 28 de septiembre de 2007, es una de ejecución y pago con relación a la obra de construcción identificada como ‘unidad de vivienda en esquina Calle España y Rampla del Almirante – Proyecto Atlántica Ocean Park, según contrato,” y no una fianza del tipo financiero, por lo que la misma no responde de la cantidad de \$1,900,000.00 reclamada.
32. El 12 de noviembre de 2010, la Sra. Maldonado presentó una *Demanda de Intervención* en el caso *BPPR v. 2007 Accurate Development Group, Inc.*, caso núm. K CD 2010-1306. El Banco en dicho caso perseguía ejecutar una hipoteca que gravaba, entre otros, el inmueble que la demandante había vendido a Accurate para el Proyecto Atlántica.
33. En su *Demanda de Intervención* la demandante alegó que vendió a la entidad allí demandada la propiedad objeto del litigio ante nos mediante la Escritura Núm. 422 de Compraventa con Precio Aplazado otorgada el 5 de octubre de 2007 ante el notario Rafael A. Ojeda Diez, a tenor con las cláusulas y condiciones que surgen del referido instrumento público; y que Accurate no cumplió con ninguna de las obligaciones convenidas. Solicitó, entre otras cosas, que resolviera el contrato de compraventa entre ésta y Accurate.
34. Expresó la Sra. Maldonado en la referida *Demanda de Intervención* que entre las obligaciones incumplidas por Accurate se encontraba “otorgar a favor de la Vendedora (aquí interventora) una fianza del tipo financiero garantizando el pago de \$1,900,000.00”.
35. Además, expresó en dicho escrito que “la posesión de la propiedad continúa siendo de la Vendedora, es decir, de la Sra. Maldonado”.
36. El 8 de enero de 2013, se presentó un Informe de Conferencia Preliminar entre Abogado en dicho caso de *BPPR v. 2007 Accurate Development Group, Inc.*, en el cual las partes estipularon que no existía controversia sobre el siguiente asunto: “2007 Accurate no cumplió con pagar el balance del precio de compraventa por la suma de \$1,500,000.00; no cumplió con entregar la unidad de vivienda de 4,000 pies cuadrados de construcción; no cumplió con otorgar a favor de la Sra. Maldonado una fianza del tipo financiero garantizando el pago de \$1,900,000.00”.
37. El 3 de mayo de 2013, el foro de primera instancia emitió una Sentencia Parcial en el caso *BPPR v. 2007 Accurate Development Group, Inc.*, antes mencionado, en la que, además de acogerse como un hecho determinado la estipulación citada en el inciso anterior, se decretó “la Resolución del Contrato de Compraventa entre la Sra. Maldonado y 2007 Accurate, según la Escritura 422 otorgada el 5 de octubre de 2007 en San Juan, Puerto Rico ante el Notario Rafael A. Ojeda Diez” y se ordenó “al Registrador de la Propiedad, Sección I de San Juan a

que registre a favor de Lollie Maldonado Lema, libre de toda carga y gravamen impuesta por 2007 Accurate,” la propiedad en cuestión.

38. BPPR solicitó la revisión de la referida Sentencia Parcial ante el Tribunal Apelativo, *BPPR v. 2007 Accurate Development Group, Inc., parte interventora*, KLAN2013-01190. Dicho Foro emitió *Sentencia* el 31 de octubre de 2013, en la que confirmó la sentencia parcial recurrida.
39. Inconforme, BPPR presentó un recurso de *certiorari* ante el Tribunal, *BPPR v. 2007 Accurate y otros*, caso núm. CC-2014-0031, el cual fue denegado por dicho Foro. Al día de hoy la Sentencia Parcial emitida en *BPPR v. 2007 Accurate Development Group, Inc.*, caso núm. K CD 2010-1306 es final y firme.

Sobre la base de los hechos antes transcritos, el Tribunal de Primera Instancia concluyó, como cuestión de derecho, que, del texto de la fianza expedida, la compañía fiadora se “obligó solidariamente con Accurate a que en caso de incumplimiento” con la construcción de la nueva residencia prometida a la señora Maldonado Lema, se garantizaría “la terminación de la obra y/o el pago de la mano de obra”. En ese sentido, añadió que extender la cobertura, como pretende la señora Maldonado Lema, a la obligación de pago contraída por Accurate en caso de incumplimiento de la entrega de la nueva construcción, “constituiría una interpretación contraria a los términos establecidos en la propia fianza”. También expuso que:

En este caso queda claro que la obligación principal afianzada por [United Surety] bajo la fianza de cumplimiento de pago núm. 07120206 era la de construir una unidad de vivienda de 4,000 pies cuadrados en el Proyecto Atlántica que desarrollaría Accurate en el terreno donde ubica la propiedad de la demandante – objeto del contrato de compraventa con precio aplazado – y otras propiedades adyacentes ubicadas en la Calle España en Ocean Park. Ahora bien, la construcción del Proyecto Atlántica, en el cual se construiría la referida unidad de vivienda, estaba supeditada a la obtención de los permisos de construcción correspondientes, según requerido por ley. Por lo tanto, una vez advino final y firme la revocación del permiso de construcción para el Proyecto Atlántica, advino, a su vez, legalmente imposible la ejecución del referido proyecto. Ello provocó la extinción de la obligación principal de construir la unidad de vivienda de 4,000 pies cuadrados, cuya entrega daría Accurate a la demandante en pago del balance pendiente de la compraventa con precio aplazado. Por tanto, se extinguieron las obligaciones accesorias a esa obligación principal, como fue el caso de la fianza de cumplimiento y pago.

El Tribunal de Primera Instancia, razonó que, como consecuencia de la resolución del contrato entre la señora Maldonado Lema y Accurate, quedó sin efecto toda obligación entre ellos, así como la obligación accesoria de United Surety.

Inconforme con el resultado, la señora Maldonado Lema solicita la revisión de la *Sentencia Parcial* que hemos reseñado. Argumenta que erró el foro primario al concluir que: (1) la fianza expedida por United Surety solamente garantizaba la construcción y pago de la obra; (2) los permisos de construcción fueron revocados y que esto provocó la extinción de la obligación de United Surety; (3) al resolverse el contrato de compraventa, Escritura 422, quedó sin efecto la obligación de United Surety.

United Surety y la señora Maldonado Lema han comparecido ante nosotros, por medio de sus alegatos; estamos en posición de resolver este recurso.

III.

Por el contrato de fianza “se obliga uno a pagar o cumplir por un tercero, en el caso de no hacerlo éste”. Art. 1721 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4871. Se trata de una garantía “que se produce cuando un tercero se compromete a ejecutar la prestación debida por el deudor al acreedor”. L. Díez Picazo, *Fundamentos de Derecho Civil Patrimonial, Las Relaciones Obligatorias*, Madrid, Editorial Civitas, 5ta Ed., 1996, Vol. II, pág. 414. Todas las obligaciones pueden ser afianzadas. *Professional Underwriters v. Dis. Automotriz*, 121 DPR 536, 542 (1988).

La fianza se caracteriza por ser accesoria y subsidiaria. Díez Picazo, *op. cit.*, 415. Según el Art. 1723 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4873, “[l]a fianza no puede existir sin una obligación válida”. Esto es así ya que se trata de una garantía de una deuda ajena. A. Gullón Ballesteros, *Comentario del Código Civil* (Ignacio Sierra Gil de la Cuesta, coordinador), Barcelona, Ed. Bosch, 2000,

Tomo 8, pág. 154. Esa dependencia, entre la obligación garantizada y la fianza, determina su carácter accesorio. Como indica Díez Picazo, “la accesoriedad representa una cierta posición de subordinación, que se refleja, ante todo, en la necesidad de que exista y se encuentre válidamente constituida la obligación garantizada...”. Díez Picazo, *op. cit.*, pág. 415. Como norma general, el contrato de fianza debe ser interpretado liberalmente. *Olazábal v. U.S. Fidelity, Etc.*, 103 DPR 448, 454 (1975); *A. L. Arsuaga, Inc. v. La Hood Const., Inc.*, 90 DPR 104, 114 (1964); *Cristy & Sánchez v. E.L.A.*, 84 DPR 234, 244 (1961). No obstante, la interpretación del contrato de fianza no está exenta de la aplicación de las reglas de hermenéutica. *Caguas Plumbing v. Continental Const. Corp.*, *supra*, pág. 753.

En cuanto a las reglas de interpretación en el contrato de fianza, el Tribunal Supremo ha expresado lo siguiente:

[H]emos resuelto que, en caso que el texto de un contrato de fianza sea claro, o que el verdadero significado de sus cláusulas pueda ser fácilmente discernido, los tribunales deben atenerse a su texto. En *Mun. de San Juan v. Stadium & Coliseum Opers.*, 113 DPR 490, 493-94 (1982) dijimos que “[l]a doctrina prevaleciente” que manda a interpretar liberalmente una fianza de cumplimiento y pago “a favor de su beneficiario [...] no es carta blanca al poder judicial para descartar los pactos y convenios entre las partes”. (Citas omitidas). Si un contrato de fianza consigna específicamente cuales son las circunstancias por las que responde el fiador, el tribunal no puede imponerle responsabilidad más allá de lo pactado.

Reiteramos este principio en *García v. The Commonwealth Ins. Co.*, 118 DPR 380, 391-92 (1987), citando *Mun. de San Juan*, *supra*, explicamos que la doctrina de interpretación liberal de la fianza tenía como límite natural el principio mayor de la supremacía de la voluntad de las partes.

Caguas Plumbing v. Continental Const. Corp., *supra*, pág. 754.

Como en cualquier otro contrato, al interpretar una fianza, debe atenderse, en primer plano, al texto del contrato, visto en su totalidad y de acuerdo a las reglas de hermenéutica dispuestas en el Código Civil. *Caguas Plumbing Inc. v. Continental Construction Corp.*, *supra*, pág. 755.

IV.

En este caso, no están en controversia los hechos materiales y pertinentes. Así pues, las partes no debaten ante nosotros la veracidad de la lista de hechos confeccionada por el Tribunal de Primera Instancia en la *Sentencia Parcial* apelada.

En vez, la señora Maldonado Lema impugna la manera en que el foro primario aplicó el derecho a los hechos. En especial, está en desacuerdo con la interpretación que hizo el Tribunal sobre los siguientes asuntos: (1) la extensión de las garantías otorgadas por United Surety a Accurate por medio de la fianza de construcción y pago; y (2) el efecto que tuvo sobre las garantías la revocación del permiso de construcción así como la resolución del contrato de compraventa y pago aplazado.

Al no existir controversia en torno a las determinaciones de hechos de la *Sentencia Parcial*, las cuales están transcritas en esta *Sentencia*, las adoptamos en su totalidad y las hacemos formar parte de este dictamen. Por ello, y de acuerdo con la normativa de revisión apelativa vigente en nuestra jurisdicción, esta apelación queda limitada a una revisión nueva de la aplicación del derecho a los hechos de este caso. Visto el contenido de los errores apuntados en la apelación, los consideraremos en conjunto.

A.

Concluimos que actuó correctamente el foro apelado al declarar sin lugar la reclamación de la señora Maldonado Lema contra United Surety. Al haberse resuelto el contrato principal, en conexión con el cual United Surety emitió la fianza en controversia, desapareció también el contrato de fianza. Como explicamos arriba, el contrato de fianza es accesorio y subsidiario a uno principal y, en ausencia de éste, deja de existir aquél. Art. 1723 del Código Civil, 31 LPRC sec. 4873 (la “fianza no puede existir sin una obligación válida”); Díez Picazo, *op. cit.*, 415.

Adviértase que no hay controversia aquí sobre la resolución del contrato principal (Escritura 422), resolución que se decreta y reconoce judicialmente, de forma final y firme, a instancias de la propia apelante. Dicha resolución se decretó a raíz de que Accurate nunca construyó la nueva vivienda (ni siquiera se empezó a construir) ni pagó el precio de la casa, y la señora Maldonado Lema nunca entregó la posesión material de su hogar a Accurate.

En fin, al haberse decretado judicialmente, de forma final y firme, la resolución del contrato principal entre Accurate y la apelante, dejaron de existir las garantías al amparo de las cuales reclamó ésta última. Esto, por sí solo, es suficiente para confirmar la *Sentencia* apelada, mediante la cual se denegó la reclamación contra United Surety. Pero hay más.

B.

Aun si subsistiesen el contrato principal y el contrato de fianza, la realidad es que el último solamente garantizó algunas de las obligaciones del contrato principal, entre las cuales no estaba incluida la obligación de pagar el precio acordado para el caso en que no se construyera una casa nueva para la apelante.

La propia apelante así lo reconoció y estipuló expresamente en un caso relacionado, cuando planteó al tribunal allí que Accurate había dejado de cumplir con su obligación de gestionar una fianza “financiera”. Determinación de hecho número 4, *Sentencia Parcial* de 3 de mayo de 2013, *Banco Popular de Puerto Rico v. 2007 Accurate Development Group, Inc., et. al*, Civil Núm: KCD2010-1306. En ese mismo caso, desde el 8 de enero de 2013, la apelante había estipulado, a través del Informe de Conferencia Preliminar, que no existía controversia sobre el hecho de que “Accurate no cumplió con ... otorgar a favor de la Sra. Maldonado una fianza del tipo financiero garantizando el pago de \$1,900,000.00”.

En efecto, como bien admitió la apelante en el caso KCD2010-1306, un examen del texto de los contratos de fianza arroja que no se incluyó la garantía financiera que ahora la apelante pretende esgrimir como fundamento para reclamarle a United Surety. Del récord ante nosotros surgen dos documentos de garantías, uno que tiene por título “Performance Bond” y otro denominado “Payment Bond”. Ambos fueron agrupadas bajo una misma fianza el “Bond No 07120206”.

Del texto pertinente, se desprende que la fianza lo que garantiza es la construcción de la casa o el pago de la labor y materiales para la obra de construcción, mas no el precio de venta que acordaron Accurate y la señora Maldonado Lema. El expediente demuestra que el primer párrafo del “Performance Bond” estableció las siguientes obligaciones de United Surety:

The Contractor and the Surety, jointly and severally, bind themselves, their heirs, administrators, successors and assigns to the Owner **for the performance of the Construction Contract, which is incorporated herein by reference.** (Énfasis nuestro.)

Por otra parte, el primer párrafo del “Payment Bond” establece que:

The Contractor and the Surety, jointly and severally, bind themselves, their heirs, executors, administrators, successors and assigns to the Owner **to pay for labor, materials and equipment furnished for use in the performance of the Construction Contract, which is incorporated herein by reference.** (Énfasis nuestro.)

De ordinario, y en el contexto obligacional de la industria de la construcción, el contratista de la obra o principal usualmente garantiza el cumplimiento de sus obligaciones con dos contratos de fianza de construcción, los cuales se denominan de cumplimiento (*performance bond*) y de pago (*labor and material payment bond*). Mediante la fianza de cumplimiento, la fiadora garantiza al dueño de la obra, acreedor principal, que el proyecto que el contratista va a ejecutar, se realizará de acuerdo al contrato de construcción. Mediante la fianza de pago, la fiadora le garantiza al dueño de la

obra que toda la labor y los materiales utilizados en el proyecto serán pagados por la fiadora si el contratista de la obra o principal incumple. En otras palabras, el fiador viene obligado a cumplir el contrato de construcción íntegra y totalmente, desde el momento en que el fiado deja de cumplir lo convenido. *San José Realty, S.E. v. El Fénix de P.R.*, 157 DPR 427, 451 (2002); *Jiménez y Saellas, Inc. v. Maryland Cas. Co.*, 92 DPR 207, 209-210 (1965).

Ahora bien, el propósito de una fianza de pago (*payment bond*) es garantizarle al dueño de la obra, acreedor principal, el pago de los materiales y la mano de obra utilizados para la terminación del proyecto, en caso de que el contratista falle en así hacerlo. El dueño de obra tiene interés en el pago de las deudas de los suplidores, pues sobre él recae una responsabilidad limitada de satisfacer éstas, hasta el monto de lo que deba al contratista al momento en que le exigen el pago. Art. 1489 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4130. La fianza de pago funciona como una protección a aquellos que suplen trabajos y materiales en una obra y luego no le son satisfechos sus créditos. Véase: *A.L. Arzuaga, Inc. v. La Hood Const., Inc.*, 90 DPR 104 (1964).

Con esa normativa en mente, y luego de estudiar el texto de las fianzas, no tenemos duda de que, según estipulado y admitido por la propia apelante en el pleito relacionado al que hemos hecho referencia, United Surety solamente se obligó a garantizar, a la señora Maldonadado Lema, la obligación de Accurate de construir la casa conforme con las especificaciones contenidas en la Escritura 422, así como el pago por Accurate de la labor y los materiales que debían utilizarse en el referido proyecto de construcción.

Incluso, desde la otorgación de la Escritura 422, la apelante reconoció que las fianzas en controversia, las cuales ya se habían expedido al otorgarse la escritura, no tenían el alcance que ahora

reclama, pues en dicha escritura se le exigió a Accurate que, en los próximos 90 días, gestionara, precisamente, una “fianza del tipo financiero garantizando el pago de UN MILLÓN NOVECIENTOS MIL DÓLARES (\$1,900,000.00)”. Así, la apelante reconoció que las fianzas que ya existían al otorgarse la Escritura 422, y a las cuales se hizo referencia en dicha escritura, en realidad no garantizaban el pago de dicho precio de compraventa.

Aunque la apelante ahora argumenta que, en realidad, las fianzas existentes sí garantizan la obligación del pago del precio de venta por Accurate, dicho argumento no es compatible con el hecho de que la propia apelante, al otorgar la Escritura 422, presumiblemente por entender que no eran suficientes las fianzas existentes para dicho fin, exigió que Accurate gestionara una fianza del “tipo financiero” para garantizar “el pago” de “\$1,900,000.00”. Es decir, si al otorgarse la escritura, ya las fianzas existentes tenían el alcance que ahora se reclama, la apelante no explica qué sentido tenía exigir otra garantía en conexión con la obligación que ahora argumenta que ya estaba garantizada.

En fin, como la apelante reclama a United Surety por el incumplimiento de Accurate con una obligación distinta a las realmente garantizadas (de construir, y de pagar por labor y materiales usados en la construcción), aun partiendo de la premisa de que subsistiese la fianza en controversia, procede igualmente la confirmación de la sentencia apelada, mediante la cual se denegó la reclamación contra United Surety.

V.

La Regla 85 del Reglamento de este Tribunal, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 85, nos autoriza a imponer sanciones económicas a un abogado, o una parte, cuando se presente un “recurso[] frívolo[]”.

Concluimos que procede la imposición de sanciones económicas en este caso, pues el recurso de referencia es frívolo.

Antes de que se presentara la apelación de referencia, ya habían determinaciones judiciales, finales y firmes, las cuales adjudicaban hechos que imposibilitaban la reclamación de la apelante (entre otras, resolviendo el contrato de venta a precio aplazado, con lo cual es norma trillada que desaparece también cualquier garantía del mismo).

Incluso, la propia apelante ya había estipulado, en el caso KCD2010-1306, que la garantía financiera tampoco existió en momento alguno. Sobre este particular, la señora Maldonado Lema expresamente había estipulado que Accurate no cumplió con otorgar a su favor “una fianza del tipo financiero garantizando el pago de \$1,900,000.00”. A pesar de lo anterior, la apelante insiste, mediante el recurso de referencia, en que sí existen unas obligaciones de garantía que ella misma había admitido que no existían. Dicho proceder es frívolo.

Así pues, de conformidad la facultad que nos confiere la Regla 85 de nuestro Reglamento, *supra*, imponemos al Lcdo. Pedro Toledo González, en su carácter personal, el pago de la suma de \$500.00 como sanción económica, a favor del Estado, a ser consignada en el término de 30 días en sellos de rentas internas, a partir de la notificación de esta *Sentencia* en la Secretaría de este Tribunal. El Lcdo. Pedro Toledo González nos notificará haber satisfecho la sanción.

VI.

Por los fundamentos aquí esbozados, confirmamos la *Sentencia* apelada.

Además, en virtud de lo dispuesto en la Regla 85 del Reglamento de este Tribunal, *supra*, ordenamos al Lcdo. Pedro

Toledo González, a pagar en su carácter personal, la suma de \$500.00 en honorarios de abogado a favor del Estado. Cantidad que deberá consignar en la Secretaría de este Tribunal, en sellos de rentas internas, en el término de 30 días, a partir de la notificación de esta *Sentencia*. Por último, ordenamos al Lcdo. Pedro Toledo González que nos notifique haber cumplido con el pago de la sanción impuesta.

Notifíquese.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones