

**Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE ARECIBO, AIBONITO, Y UTUADO  
Panel XII**

**ALFREDO OCASIO  
PÉREZ  
Apelados**

**V.**

**WESTERN HOUSING  
MANAGEMENT, INC.  
Apelante**

**KLAN201501244**

**APELACIÓN**

procedente del Tribunal  
de Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Mayagüez

Caso Núm.:  
I1CI201300131

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Juez Grana Martínez y la Jueza Vicenty Nazario.

**Vicenty Nazario, Jueza Ponente**

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico a 18 de diciembre de 2015.

La Administración de Vivienda Pública (AVP), en representación del Estado Libre Asociado de Puerto Rico (ELA) y por conducto de la Oficina de la Procuradora General, compareció ante este foro apelativo mediante recurso de apelación en el cual nos solicita que revisemos y revoquemos la sentencia dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez, notificada a las partes el 27 de mayo de 2015. Mediante el referido dictamen el foro de instancia determinó que entre la AVP y la codemandada Western Housing Management, Inc. (Western Housing o codemandada) existió un contrato de mandato, por lo cual la AVP debía pagar la deuda por servicios profesionales que Western Housing mantenía con el demandado, Lcdo. Alfredo Ocasio Pérez.

Luego de una revisión minuciosa del contrato en controversia, determinamos revocar el dictamen apelado.

I

Los hechos pertinentes para resolver la controversia presentada ante este foro revisor son los siguientes.

El 30 de junio de 2008 la AVP suscribió un *Contrato de servicios de agencia* con la corporación Western Housing Management, Inc., para que esta última prestara servicios de administración para el Residencial Público Yagüez, localizado en Mayagüez, Puerto Rico. Ello conforme a la iniciativa de que los residenciales públicos fuesen autoadministrados. En el referido contrato se acordó que Western Housing actuaría como contratista independiente y agente de la AVP<sup>1</sup>.

El mencionado contrato le concedía a Western Housing la facultad para subcontratar servicios para el proyecto.<sup>2</sup> Además, entre las responsabilidades administrativas de Western se encontraba realizar los desahucios de aquellos residentes del complejo de vivienda que, entre otros asuntos, no pagaran el canon de arrendamiento.

Conforme a lo anterior, Western Housing subcontrató al Lcdo. Alfredo Ocasio Pérez, parte apelada, para que este brindara servicios legales a la corporación en casos de desahucio, cobro de dinero y cualquier otra materia relacionada o referida por Western. Consecuentemente, Western y el Lcdo. Ocasio Pérez h/n/c/ Ocasio Pérez Law Offices firmaron un Contrato por servicios profesionales.<sup>3</sup>

Así las cosas, el 13 de febrero de 2013 el Lcdo. Ocasio Pérez presentó una demanda sobre cobro de dinero en la cual alegó que Western Housing y el ELA en representación de la AVP le adeudaban de forma solidaria la cantidad de \$16,411.43 en concepto de honorarios de abogado por servicios ofrecidos como parte del contrato de servicios profesionales. Fundamentó su reclamo tanto en el contrato que suscribió con Western Housing como en el contrato suscrito entre Western Housing y la AVP. Especificó, además, que los fondos para el pago de los honorarios procedía de la AVP quien es la

---

<sup>1</sup> Véase tercer párrafo del contrato. También el inciso 2 del contrato de servicios de agencia.

<sup>2</sup> Véase inciso 14 (a) 8 del contrato de AVP y Western. (Responsabilidades administrativas del contratista).

<sup>3</sup> Aunque nos percatamos que los contratos entre Western y el Lcdo. Ocasio Pérez que se anejan al recurso de apelación carecen de las firmas del Lcdo. Ocasio Pérez e inclusive uno de ellos tiene fecha del año 2007, la validez de dichos contratos ya fue evaluada y resuelta por el foro de instancia y conforme a ellos emitió la Sentencia Parcial el 2 de diciembre de 2013 condenando a Western al pago de ciertas cantidades.

dueña del proyecto y beneficiaria de los servicios ofrecidos por el demandante.

La AVP contestó la demanda. Aceptó ser la entidad gubernamental dueña del Residencial Público Yagüez, pero negó tener una relación contractual con la parte demandante, aquí apelada, Lcdo. Ocasio Pérez. Además, indicó que para la fecha de la demanda ya no tenía relación contractual con Western Housing. La AVP especificó que tampoco tenía relación con la parte apelada, por lo cual no le correspondía responder por el pago de la alegada deuda por servicios profesionales que dicha parte reclamaba. Añadió que no era de aplicación la doctrina de enriquecimiento injusto, puesto que entre la AVP y la parte apelada no existía un contrato y tampoco se cumplió con los rigurosos requisitos de contratación gubernamental, por lo cual nuestro ordenamiento jurídico impide la aplicación de dicha doctrina al Estado.<sup>4</sup>

Western Housing no presentó alegación alguna, por lo cual se le anotó la rebeldía. Tras los trámites de rigor, el 2 de diciembre de 2013, el TPI dictó sentencia parcial contra Western Housing en la cual declaró con lugar la demanda sobre cobro de dinero instada en su contra y ordenó a esta el pago de \$16, 411.43 más la suma de \$3,282.89 por concepto de honorarios de abogado e intereses al 4.25% anual contados a partir de cuando surgió la causa de acción de la parte demandante aquí apelada.

En el nombrado dictamen el TPI determinó que:

1. Western Housing Management Inc., contrató al demandante Alfredo Ocasio Pérez, en su capacidad de abogado, a los fines de prestarle servicios legales, entre ellos llevar demandas de desahucio y cobro de dinero contra residentes del Residencial Yagüez, asesoría legal y gestiones de cobro por concepto de renta.

2. El demandante Alfredo Ocasio Pérez realizó las labores para las cuales fue contratado y sometió a la

---

<sup>4</sup> La AVP también realizó alegaciones en cuanto a la invalidez del contrato entre la parte apelada y Western Housing, pues el mismo no se presentó ante la Oficina del Contralor, entre otros argumentos. Sin embargo, como antes señalamos la validez de dicho contrato ya fue evaluada y adjudicada por el foro de instancia.

codemandada Western Housing Management Inc. facturas por sus servicios, las cuales ascienden a \$16,411.43.

3. El demandante Alfredo Ocasio Pérez ha requerido de la codemandada Western Housing Management, Inc. el pago de la deuda y esta no ha satisfecho lo adeudado.

4. Se presentó demanda contra Western Housing Management, Inc. reclamándole el pago de la suma de \$16,411.43. Dicha suma es líquida y exigible.

5. La parte codemandada Western Housing Management, Inc., fue debidamente emplazada a través de diligenciamiento personal, y se le entregó copia de la demanda. Dicha parte se encuentra en rebeldía.

Este dictamen es uno final y firme, pues no fue apelado por ninguna de las partes.

El 20 de octubre de 2014, la parte apelada presentó *Moción de sentencia sumaria* en la cual indicó que la AVP era responsable de la deuda de Western Housing en virtud del contrato que estas dos últimas firmaron. Alegó la parte apelada que la AVP está obligada a responder y satisfacer las deudas con aquellos contratistas que fueron contratados por Western, quien era el agente administrador de la AVP. En la alternativa, adujo que debía aplicarse la doctrina de enriquecimiento injusto pues el beneficiario real de los servicios prestados a Western Housing lo fue la AVP. El ELA presentó *Moción en oposición a la sentencia sumaria*, en la cual, en síntesis, reiteró que no tenía relación contractual alguna con la parte apelada, que no era de aplicación la doctrina de enriquecimiento injusto y que los principios que gobiernan la contratación gubernamental impiden que el Estado este obligado en responder a la parte apelada.

Luego de ponderar ambos argumentos el TPI declaró con lugar la demanda contra el ELA bajo el entendimiento que entre la AVP y Western Housing existió un contrato de mandato. Especificó que conforme a lo anterior, la AVP, como mandante, era responsable de la deuda contraída por su mandatario. Indicó que dicha relación de mandato surge de la cláusula 2(k) del contrato de la AVP y Western Housing en la cual se establece lo siguiente: “Mediante el otorgamiento

de este contrato, el contratista (Western) acepta su papel de agente de la AVP y acepta el fin público y la naturaleza gubernamental de sus obligaciones de agencia". También concluyó el TPI que en la cláusula 2(f) se indica que Western Housing es un agente de AVP y actuaba para el beneficio de la AVP, siendo la AVP en última instancia responsable ante el Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda federal (HUD, por sus siglas en inglés) por la función administrativa del proyecto. Enfatizó el tribunal que al determinar lo contrario se estaría avalando el enriquecimiento injusto a favor del ELA.

De igual forma, expresó que los incisos (a., b., y e.) de cláusula 20- responsabilidad fiscal- establecen que los gastos operaciones de la administración del proyecto por parte del agente de la AVP, incluyen los costos asociados con llevar a cabo estas funciones delegadas por Vivienda a su agente administrador; que los fondos operacionales para la administración del proyecto los provee la AVP a su agente administrador; y que la titularidad de los fondos operacionales del proyecto son públicos que maneja Western como agente administrador de la AVP. Determinó el foro de instancia que dichos preceptos establecen la relación de mandato.

Insatisfecho con la determinación del TPI el ELA presentó una solicitud de reconsideración. Alegó que en el caso existen controversias de hechos esenciales que impiden dirimir el caso por la vía sumaria. Insistió en su planteamiento de ausencia de relación contractual entre la AVP y el Lcdo. Ocasio Pérez y, añadió que la parte apelada tampoco había demostrado que la AVP había autorizado los fondos para gastos legales tal como lo exige la reglamentación federal. Examinada la misma el TPI la declaró no ha lugar.

Aún inconforme con el dictamen emitido el ELA presentó el recurso de apelación que nos ocupa y señaló la comisión de los siguientes cuatro errores por parte del Tribunal de Primera Instancia:

Primer error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al imponerle al Estado responsabilidad solidaria frente a la

parte apelada en relación a una obligación contractual de la cual el Estado no figuró como parte contratante.

Segundo error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al calificar jurídicamente el contrato en controversia como un contrato de mandato a pesar de que carece del elemento de representatividad.

Tercer error: erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que en el presente caso aplica la doctrina de enriquecimiento injusto frente al Estado.

Cuarto error: Erró el Tribunal de Primera Instancia al imponer honorarios de abogado por temeridad e intereses presentencia al Estado en abstracción de la doctrina de inmunidad soberana.

Concedimos término a la parte apelada para que presentara su posición, lo cual hizo.

## II

### **A. Interpretación de los contratos**

El artículo 1206 de nuestro Código Civil, 31 LPRA § 3371, establece que “[e]l contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio.” Nuestro Código Civil provee para que las partes pacten libremente lo que estimen conveniente, mediante el acuerdo de voluntades, siempre que los pactos, cláusulas y condiciones no sean contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público. Artículo 1207, 31 LPRA § 3372; *Cooperativa Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 D.P.R. 169 (2011); *Martínez Marrero v. González Droz*, 180 DPR 579 (2011). Además, nuestro Código Civil señala que “[l]os contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan...” Artículo 1210, 31 LPRA § 3375. El referido artículo 1210, *supra*, establece además que el contrato no sólo obliga al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino que obliga a todas las consecuencias que según la naturaleza de lo pactado sean conformes a la buena fe, al uso y la ley. *Oriental v. Nieves*, 172 DPR 462 (2007); *Fondo del Seguro v. Unión de Médicos*, 170 DPR 443 (2007).

Nuestro Tribunal Supremo estableció que “[l]a buena fe es un principio medular en nuestro derecho de contratos. Sus dictámenes vinculan a las partes durante las relaciones precontractuales, afectan la interpretación de los contratos, regulan su cumplimiento y permiten su modificación.” *S.L.G. Silva-Alicea v. Boquerón Resort*, 186 DPR 532 (2012); *S.L.G. Ortiz Alvarado v. Great American*, 182 DPR 48 (2011); *Oriental v. Nieves, supra*. De otra parte, un contrato adviene a la vida jurídica cuando concurren los siguientes elementos: (1) consentimiento de los contratantes, (2) objeto cierto que sea material del contrato y (3) causa de la obligación que se establezca. Artículo 1213, 31 LPRA § 3391.

En cuanto a la interpretación de los contratos, nuestro Código Civil establece, primeramente, el Artículo 1233 de nuestro Código Civil, 31 LPRA § 3471, instruye que cuando vayamos a interpretar un contrato, si los términos son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se aplicará un sentido literal a sus cláusulas. Ahora bien, si las palabras utilizadas en el contrato parecen ser contrarias a la intención evidente de los contratantes, entonces prevalecerá la intención sobre aquéllas. Si los términos de un contrato o de una cláusula contractual son suficientemente claros como para entender lo que se pacta, hay que atenerse al sentido literal de las palabras y, por ende, los tribunales no pueden entrar a dirimir sobre lo que las partes alegadamente intentaron pactar al momento de contratar. *Fuentes v. Popular Leasing*, 184 D.P.R. 540, 568 (2012). Además, nuestro Código Civil que “para juzgar la intención de los contratantes, deberá atenderse principalmente a los actos de estos, coetáneos y posteriores al contrato.” Artículo 1234, *supra*; *VDE Corporation v. Pierluisi*, 180 D.P.R. 21 (2010). Además, nuestro Código Civil establece que “[l]as cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas.” Artículo 1237, 31 LPRA § 1275. Respecto a los contratos cuyas cláusulas contengan ambigüedades, nuestro Código Civil provee que el uso o la costumbre del país se tendrá en cuenta para

interpretar las mismas. Artículo 1239, 31 LPRA § 3477. Por último, el Código Civil nos aclara que “[l]a interpretación de las cláusulas obscuras de un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiese ocasionado la oscuridad.” Artículo 1240, 31 LPRA § 3478

### **B. El contrato de mandato**

El mandato está regulado por los Artículos 1600 al 1630 de nuestro Código Civil, 31 LPRA § 4421-4488. Según el Artículo 1600 del Código Civil, el mandato es un contrato especial mediante el cual una persona se obliga a prestar un servicio o hacer una cosa por encargo de otra. Una de las características del contrato de mandato es que se sustenta sobre una base de confianza entre las partes que lo conforman. El mandatario puede realizar cualquier clase de actos jurídicos autorizados por el mandante, razón por la cual la identificación del objeto del mandato da lugar a dos clasificaciones esenciales: (1) mandato general y (2) mandato especial. Art. 1603 del Código Civil, *id.* § 4423. Véase, *Zarelli v. Registrador*, 124 D.P.R. 543, 552 (1989). El mandato es general cuando el objeto no está identificado, y habrá un mandato especial si el mandante confiere poderes para gestionar todo lo relativo a bienes localizados en un lugar específico o relativos a determinada industria o comercio del mandante. *Zarelli v. Registrador, supra.*

Para la ejecución del mandato, el mandatario debe regirse por las instrucciones impartidas por el mandante y, a falta de ellas, debe llevar a cabo la gestión según lo realizaría una persona prudente y razonable tomando en cuenta la naturaleza y circunstancias del negocio. Art. 1610 del Código Civil, 31 LPRA § 4442. Sólo en dos circunstancias no se considerará traspasado los límites del mandato, una es cuando lo ejecutado beneficie al mandante y, en segunda instancia, cuando el mandante ratifique lo realizado por el mandatario. Art. 1605 del Código Civil, 31 LPRA § 4426. Cuando el mandatario obra en su propio nombre el mandante no tiene acción contra las personas con quienes el mandatario ha contratado, ni éstas tampoco contra el mandante. En este



caso el mandatario es el obligado directamente a favor de la persona con quien contrató, como si el asunto fuera personal suyo. Art. 1608 del Código Civil, 31 LPRA § 4429. Por supuesto, los actos de un mandatario tienen que estar dentro del marco de la ley, moral y orden público y no cabe duda que una conducta delictiva jamás puede considerarse como parte de las funciones propias del mandatario.

Para probar la existencia de un mandato no es necesario que éste conste por escrito, aceptándose la existencia y validez del mandato verbal. Artículo 1601 del Código Civil, 31 LPRA § 4422. *In Re Feliciano*, 117 D.P.R. 269 (1986).

Por otra parte, en ocasiones el contrato de mandato se confunde con el de prestación de servicios y de ejecución de obra. J. Puig Brutau, ***Fundamentos de Derecho Civil***, t. II, vol. II, 2da ed., Bosch, Barcelona, 1982, capítulo VII, págs. 395 a 396, describe la naturaleza de estos tres contratos, y la forma de distinguirlos unos de los otros, como sigue:

## **MANDATO, PRESTACIÓN DE SERVICIOS Y EJECUCIÓN DE OBRA**

### **1. Contratos dirigidos a la prestación de una actividad**

Por el contrato de mandato alguien actúa por cuenta de otro frente a terceros, con independencia de que lo haga en nombre propio o en el de su mandante, y de que lo haga de manera gratuita o a cambio de una remuneración. Por el contrato de *prestación de servicios* queda establecida entre dos personas una relación de dependencia, transitoria o duradera, que permite a una de ellas obtener servicios y a la otra cobrar una remuneración. Por el contrato de *ejecución de obra* una de las partes queda obligada a proporcionar a la otra un resultado determinado, obtenido con su trabajo independiente, a cambio de un precio convenido.

Las tres figuras han de distinguirse claramente. Son actividades muy diferentes gestionar los intereses de otro frente a terceros (mandato), prestar servicios en situación de dependencia (prestación de servicios), o quedar obligado a emplear la propia iniciativa para obtener un resultado por encargo de la otra parte (contrato de obra).

En los casos de mandato aparece una relación triangular porque una persona gestiona intereses de otra mediante negociación con terceros. En el contrato de prestación de servicios sólo se tiene en cuenta la relación entre las partes que han de realizar las prestaciones convenidas, que consisten en prestar servicios en relación de dependencia y pagar una remuneración. En el contrato de obra también se trata de intercambio de prestaciones

entre los contratantes, pero con la particularidad que uno de ellos ha de pagar al otro el precio convenido por la obra que ha realizado como contratista independiente. (Énfasis suplido.)

Con semejante criterio, la discusión acerca de la diferencia entre el contrato de mandato y el de prestación de servicios ha de quedar superada. El mandatario gestiona los intereses de su principal frente a terceros; por el contrario, ni en el contrato de prestación de servicios ni en el de ejecución de obra existe el encargo de obrar con eficacia jurídica frente a terceros, sino la exclusiva pr[o]visión de unas prestaciones entre los contratantes.

Es cierto que la redacción de los arts. 1.544 y 1.709 del Código civil [español, equivalentes a los Arts. 1434 y 1600 del Código Civil de P.R., 31 LPRA secs. 4013 y 4421,] puede suscitar dudas. Dice el primero: “En el arrendamiento de obras y servicios, una de las partes se obliga a *ejecutar una obra o a prestar a la otra un servicio por precio cierto.*” Según el art. 1.709[, Art. 1600 de C.C. de P.R.,]: “Por el contrato de mandato se obliga una persona a *prestar algún servicio o hacer alguna cosa, por cuenta o encargo de otra.*” Sin embargo, las dudas que puedan derivar de tan imperfectas definiciones han de eliminarse a base de lo dicho, que puede resumirse diciendo que en los contratos de prestación de servicios y de ejecución de obras es el principal quien gestiona sus propios asuntos, aunque lo haga ayudado por los servicios o por el resultado de la actividad de otras personas, mientras que en el mandato la gestión corre a cargo del mandatario, hasta el punto que tendrá que rendir cuentas de lo que haya hecho en su relación con terceros.

### **C. La solidaridad**

Existe solidaridad cuando, al concurrir más de un deudor, el acreedor puede exigir el pago íntegro de su crédito a cualquiera de los deudores sin necesidad de cobrarles a todos simultáneamente. Art. 1097 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3108; *Fraguada Bonilla v. Hosp. Aux. Mutuo*, 186 DPR 365, 389 (2012); *Ramos v. Caparra Dairy, Inc.*, 116 D.P.R. 60 (1985). De igual forma, si los deudores se obligaron solidariamente, a pesar de concurrir más de un acreedor, cualesquiera de estos está facultado para exigir el pago total del crédito sin que los demás acreedores intervengan en el cobro. Es decir, ante una obligación solidaria “cada acreedor tiene derecho a pedir, y cada deudor tiene la obligación o deber de realizar íntegramente la prestación debida.” *Ramos v. Caparra Dairy, Inc.*, *supra*, págs. 62-63.

Una obligación no puede considerarse como solidaria a menos que aparezca claramente tal intención en el documento. La solidaridad existirá

cuando la ley o el propio contrato indiquen que los deudores son solidariamente responsables. *Presidential v. Transcribe*, 186 D.P.R. 263, 287 (2012). La norma legal es que la solidaridad en las obligaciones no se presume. Debe haber pacto expreso al efecto. Art. 1090 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3101.

### **C. Doctrina de enriquecimiento injusto**

Esta doctrina es un principio general “que opera en todo el ámbito del derecho” y es “un corolario del concepto de equidad, lo cual equivale a decir que es un corolario del concepto de justicia mismo”. *Díaz v. Aguayo* 162 D.P.R. 801 (2004), *Silva v. Comisión Industrial*, 91 D.P.R. 891, 898 (1965). Al igual que otras acciones fundadas estrictamente en la equidad, la reclamación basada en enriquecimiento injusto sólo procederá cuando la ley no provea otra causa de acción y cuando la parte que reclame el remedio acuda al tribunal "con las manos limpias". *Ortiz Andújar v. ELA*, 122 D.P.R. 817 (1988). El enriquecimiento injusto ocurre cuando una parte se enriquece a costa de otra sin que exista alguna causa o fuente que justifique un desplazamiento patrimonial. *Id.* Los criterios para aplicar la doctrina de enriquecimiento injusto son: (1) existencia de un enriquecimiento; (2) un empobrecimiento correlativo de quien reclama la aplicación de la doctrina; (3) una conexión o relación causal entre el empobrecimiento y el enriquecimiento; (4) falta de una causa o precepto legal que justifique el enriquecimiento, y (5) inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación del enriquecimiento sin causa a la situación particular examinada. *Ortiz Andújar v. E.L.A.*, supra; *Morales v. Municipio de Toa Baja*, 119 D.P.R. 682 (1987); *Plan de Bienestar de Salud v. Alcalde Cabo Rojo*, 114 D.P.R. 697 (1983).

Recientemente en la opinión de *Sánchez Torres v. Fundación Dr. Manuel de la Pila Iglesias et al*, 186 D.P.R. 503 (2012), el Tribunal Supremo expuso que:

“La utilización de la doctrina de enriquecimiento injusto no se encuentra restringida a la esfera contractual. “Es ésta una doctrina o principio general de derecho que puede aplicarse a situaciones muy distintas entre sí,

siempre y cuando tengan en común un elemento: el **que de no aplicarse se perpetraría la inequidad de que alguien se enriqueciese injustamente en perjuicio de otro**". *Silva v. Comisión Industrial*, 91 D.P.R. 891, 897–898 (1965). Esta norma está cimentada en criterios de equidad, es decir, justicia que permea a todo nuestro ordenamiento jurídico. *Mun. Quebradillas v. Corp. Salud Lares*, 180 D.P.R. 1003, 1019 (2011) "Recurrimos a esta figura cuando 'la ley no ha previsto una situación en la que se produce un desplazamiento patrimonial que no encuentra una explicación razonable en el ordenamiento vigente' ". *Mun. Quebradillas v. Corp. Salud Lares*, supra, pág. 1019. Véase *Ortiz Andújar v. E.L.A.*, 122 D.P.R. 817 (1988)." (Énfasis Suplido)

### III

Conforme antes señalamos en el presente caso se dictó una sentencia parcial final, en la cual el foro de instancia dispuso que Western Housing adeuda al Lcdo. Ocasio Pérez la cantidad total de \$19,693.72<sup>5</sup> más 4.25% de intereses anuales contados desde que surgió la causa de acción. Ello conforme al contrato por servicios profesionales firmado entre estas dos partes. Tras la solicitud de la parte apelada, a la cual se opuso la AVP, el TPI dictó sentencia sumaria en la cual concluyó que el contrato entre Western Housing y la AVP era uno de mandato, por lo cual la AVP como mandante debía proceder con el pago de la deuda existente.

Nos corresponde determinar si actuó correctamente el foro de instancia al determinar que el contrato entre la AVP y Western Housing fue uno de mandato, y, consecuentemente, ordenar al ELA el pago de lo adeudado por ser la AVP el mandante. Tras evaluar detenidamente el contrato determinamos que erró el foro de instancia al concluir como lo hizo. Veamos.

Antes señalamos, y es norma conocida que el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto a otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio. Art. 1206, Código Civil, *supra*. Las partes pueden pactar libremente lo que estimen conveniente siempre que los pactos, cláusulas y condiciones no sean

---

<sup>5</sup> Deuda de \$16,411.43 por servicios legales más \$3,282.29 en honorarios de abogados por temeridad.

contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público. En el presente caso Western Housing y la AVP acordaron que la primera era contratada por la AVP para que brindara servicios de administración.

Así se definió al contrato como:

“Este acuerdo escrito entre AVP y el contratista [Western Housing], según provisto en el Código de Reglamentación Federal, Tomo 24, Parte 964.225 (24 CFR § 964.225), que establece los respectivos derechos y responsabilidades de la AVP y el Contratista en relación con la administración del Proyecto”.<sup>6</sup>

La mencionada reglamentación federal establece los requisitos que deben cumplir las corporaciones de residentes, como Western Housing, que interesan brindar servicios de administración al complejo de vivienda pública. Entre las exigencias se encuentra la obligatoriedad de suscribir un contrato de servicios administrativos en el cual la corporación acuerda y acepta realizar algunas o todas las funciones administrativas por las cuales la administración de vivienda pública es responsable a HUD mediante el *Contrato de contribuciones anuales*<sup>7</sup>. Véase 24 CFR § 964.225 (d).<sup>8</sup>

En cuanto a los requisitos de contratación, el Código de regulaciones federales establece **que los contratos de administración deben tratarse como contratos de servicios**, y podría estar sujeto a cualquier provisión de convenio colectivo relacionada con la contratación de servicios que le aplique a la administración de vivienda pública. Véase 24 CFR § 964.225 (e).<sup>9</sup>

---

<sup>6</sup> Cláusula 1, Definiciones, Contrato de Servicios de Agencia suscrito entre la AVP y Western Housing.

<sup>7</sup> Annual Contributions Contract (ACC). A contract (in the form prescribed by HUD) under which HUD agrees to provide financial assistance, and the HA agrees to comply with HUD requirements for the development and operation of the public housing project. 24 CFR § 964.7

<sup>8</sup> (d) *Management contract*. A management contract between the HA and a resident management corporation is required for property management. The HA and the resident management corporation may agree to the performance by the corporation of any or all management functions for which the HA is responsible to HUD under the ACC and any other functions not inconsistent with the ACC and applicable state and local laws, regulations and licensing requirements. 24 CFR § 964.225 (d)

<sup>9</sup> Procurement requirements. The management contract shall be treated as a contracting out of services, and must be subject to any provision of a collective bargaining agreement regarding the contracting out of services to which the HA is subject. Provisions on competitive bidding and requirements of prior written HUD approval of contracts contained in the ACC do not apply to the decision of a HA to contract with a RMC. 24 CFR § 964.225 (e)

Conforme a la reglamentación antes detallada no hay duda alguna que el contrato entre Western Housing y la AVP no puede clasificarse como uno de mandato como lo hizo el Tribunal de Primera Instancia. La reglamentación federal es clara en cuanto a dicho asunto: “**los contratos de administración deben tratarse como contratos de servicios**”.

Como bien expresó el foro de instancia en su dictamen, el contrato en controversia establece que Western Housing es un contratista independiente. Su función es conforme a los objetivos de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos, desarrollar el programa de administración y mantenimiento según se establece en el contrato.

Consecuentemente, determinamos que erró el foro de instancia al determinar que el contrato en controversia era uno de mandato y ordenar al ELA el pago de lo adeudado al Lcdo. Ocasio Pérez bajo el entendido de que la AVP como mandante debía cumplir con los acuerdos alcanzados por su alegado mandatario. El ELA, ni su agencia, AVP, firmaron acuerdo alguno con la parte apelada, siendo ello así, no son responsables de la deuda por servicios legales reclamada.

Por otra parte, tampoco es de aplicación la doctrina de enriquecimiento injusto alegada por la parte apelada. No se cumplen los requisitos de la doctrina. A pesar de que el Lcdo. Ocasio Pérez y el foro de instancia expresaron que el ELA obtuvo un enriquecimiento, el cual estuvo correlacionado con el empobrecimiento de la parte apelada, ello, no surge del expediente.

El TPI detalló que del inciso (23) de la cláusula 14 (a), responsabilidades administrativas del contratista, del *Contrato de servicios de agencia*, dispone que todo cobro de cánones de arrendamiento, o sea el resultado del trabajo de la parte apelada, es dinero que ingresa a las arcas de la AVP, demuestra que hubo un enriquecimiento injusto.

No hay controversia alguna en cuanto al hecho que el contrato en disputa envuelve fondos públicos, entre los cuales se encuentran

asignaciones federales, y que debido a ello el contratista cuenta con ciertos requisitos adicionales en cuanto a la forma en que se desembolsan dichos fondos.

Si bien es cierto que de la cláusula 14 (a)(23) como parte del procedimiento de cobro de renta establece que todo canon de arrendamiento cobrado se le remitirá a la AVP, según instrucciones de la agencia, en el expediente ante nuestra consideración ni en las alegaciones de las partes surge que ello haya ocurrido, por lo cual no se puede determinar que en efecto hubo una correlación entre el empobrecimiento del Lcdo. Ocasio Pérez y el alegado enriquecimiento de vivienda. No obra en el expediente ante nos prueba al respecto. Además, tal es la función de Western Housing, fungir como administrador del complejo de vivienda Yagüez.

En cuanto a la solidaridad, si bien es cierto que el TPI mencionó en su sentencia que la misma no es de aplicación a los hechos del caso la realidad es que en cierta medida aplicó la misma cuando ordenó tanto al ELA como a Western Housing el pago de la cuantía adeudada. Obligación que únicamente le corresponde a Western Housing, pues fue esta corporación la que contrató con la parte apelada.

Resuelto lo anterior resulta innecesario discutir los demás señalamientos de error.

#### IV

Por los fundamentos antes expuestos se revoca el dictamen emitido por el foro de instancia aquí apelado.

Notifíquese.

Así lo pronunció y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones.

El Juez González Vargas concurre con el resultado sin emitir opinión escrita.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones