

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE CAGUAS-HUMACAO
PANEL X

MUNICIPIO AUTÓNOMO
DE CAGUAS

Apelante

v.

JRO CONSTRUCTION,
INC., NEWPORT
BONDING & SURETY,
CO.

Apelados

KLAN201501565

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Caguas

Civil. Núm.:
E AC2011-0397

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

Panel integrado por su presidenta la Jueza Coll Martí, la Jueza Lebrón Nieves y la Jueza Brignoni Mártir

Coll Martí, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 2 de diciembre de 2015.

Comparece ante nos el Municipio Autónomo de Caguas (Municipio o apelante), y nos solicita que revisemos la *Sentencia Parcial* del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Caguas, del 7 de agosto de 2015, notificada el 10 del mismo mes y año. En la *Sentencia Parcial* antes aludida, el foro primario desestimó la *Demanda* del caso de epígrafe y declaró Ha Lugar la *Reconvención* presentada por JRO Construction (JRO u apelado).

Por los fundamentos que se exponen a continuación, confirmamos el dictamen apelado.

I

El 2 de noviembre de 2011, el apelante presentó la *Demanda* por incumplimiento de contrato y daños y perjuicios del caso de epígrafe, en contra del apelado y de Newport Bonding & Surety Co. (Newport). En la misma, alegó que el 9 de noviembre de 2010, el apelante y el apelado suscribieron un contrato de diseño y construcción para un proyecto de vivienda social en el referido

Municipio. El contrato debía tener una vigencia de ciento cincuenta (150) días. El apelado obtuvo una fianza de Newport para garantizar el cumplimiento de la obligación. El 12 de enero de 2011, se le entregó al apelado la carta de autorización para iniciar la obra. El contrato establecía que la fecha de terminación de la obra sería en abril de 2011. Posteriormente, el apelante autorizó una extensión a dicha fecha hasta el 17 de junio de 2011, por razón de que la carta de autorización fue otorgada con atraso.

Sin embargo, el Municipio sostuvo que el apelado abandonó la obra, pues alegadamente no le habían pagado unas certificaciones sometidas para pago, ni le habían aprobado unas órdenes de cambio. Por tal razón, el apelante manifestó que intentó comunicarse varias veces con el apelado para resolver la situación, pero sus intentos fueron infructuosos. Igualmente, el apelante alegó que le comunicó varias veces al apelado que el proyecto adolecía de defectos que debía corregir para proceder con el pago correspondiente.

Ante la negativa del apelado de regresar al proyecto, el apelante notificó el incumplimiento a Newport y solicitó que se ejecutara la fianza. Igualmente, el apelante solicitó que el apelado le indemnizara por la cantidad de once mil novecientos dólares (\$11,900.00), por incumplimiento con la culminación de la obra. También solicitó que se condenara al apelado y a Newport a pagarle solidariamente ciento noventa y ocho mil quinientos dólares (\$198,500.00), por concepto de daños por el abandono y deterioro de la obra.

El 12 de marzo de 2012, el apelado presentó su *Contestación a Demanda, y Reconvención*. En la comparecencia antes aludida, el apelado manifestó que quien mantuvo la obra paralizada fue el apelante y que dicha municipalidad nunca emitió los permisos de construcción para las tres (3) unidades de vivienda a construirse. Además, aceptó que el 27 de abril de 2011, cursó una carta al

apelante, en la cual dio por terminado el Contrato con el Municipio por el alegado incumplimiento del apelante al no pagarle las Certificaciones número dos (2) y número (3).

El apelado se basó en que la cláusula QUINTO del contrato de construcción suscrito por ambos, disponía como sigue:

- A. [...] Las facturas que el “EL CONTRATADO” [apelado] someta para pago más tarde de los primeros ocho (8) días del mes siguiente al cual se rindieron los servicios, serán pagadas el mes próximo.
-
- D. La facturación y el proceso de pago se hará conforme a lo establecido en este contrato y a las normas de pago y desembolso de “EL MUNICIPIO” [apelante] y del Estado Libre Asociado de Puerto Rico, lo que implica que cualquier duda sobre pago se canalizará a través del departamento al cual presta los servicios [Departamento de Vivienda del Municipio de Caguas] y no de “EL CONTRATADO” directamente al personal del Departamento de Finanzas y/o de Compras y Subastas.

En cuanto a las Certificaciones para pago número dos (2) y tres (3), el apelado indicó que el primer inspector que tenía el apelante en el proyecto había evaluado las mismas y había emitido un Informe de Inspección, en el cual las aprobó. No obstante, según el apelado, el nuevo inspector contratado por el apelante decidió reevaluar las Certificaciones antes referidas y no aprobarlas.

Dentro de las defensas afirmativas, el apelado sostuvo que el apelante estaba impedido de solicitar daños y perjuicios, ya que el contrato de construcción tenía una cláusula penal y no se había reservado el derecho de reclamarlos por separado. Igualmente, el apelado afirmó que, al apelante incumplir con su parte de la obligación de obtener los permisos de construcción, aprobar órdenes de cambio indispensables y pagarle al apelado, este último no estaba obligado a cumplir con el contrato en virtud de la doctrina de *exceptio non adimpleti contractus*.

En su *Reconvención*, el JRO sostuvo que el Municipio no lo colocó en posición de realizar la obra. Por tal razón, reclamó que el apelante le pagara la cantidad de cuarenta y ocho mil seiscientos treinta y cinco dólares con treinta y cuatro centavos (\$48,635.34), por concepto de trabajos realizados y no pagados. También solicitó la suma de tres mil novecientos setenta y ocho dólares (\$3,978.00), por concepto de fianza, y la cuantía de treinta y un mil seiscientos cuarenta y dos dólares con setenta y ocho centavos (\$31,642.78), por concepto de utilidad que pudo obtener de la obra dado el desistimiento del apelante en que se realizara la misma.

El 29 de marzo de 2012, Newport presentó su *Contestación a Demanda*, en la cual adujo que, a pesar de que emitió la fianza para el proyecto en cuestión, la prima correspondiente nunca se pagó. Por tal razón, Newport afirmó que la fianza era nula y no tenía ninguna obligación relacionada al proyecto.

El 12 de abril de 2012, el Municipio presentó una *Réplica a Reconvención*, en la cual alegó afirmativamente que sí se habían gestionado y aprobado los permisos de construcción del proyecto y que dichos permisos fueron remitidos para la construcción de la obra. De la misma forma, alegó que había pagado la fianza y negó haber detenido la obra. El apelante también arguyó, entre otras cosas, que el apelado JRO abandonó sin razón alguna el proyecto, en clara violación al contrato entre las partes. Por tal razón, el Municipio sostuvo que no procedía indemnización alguna a favor de JRO.

El 17 de abril de 2012, la Oficina de Permisos del Municipio Autónomo de Caguas emitió los permisos de construcción para las tres (3) viviendas.

Tras múltiples trámites procesales, JRO presentó una *Solicitud para que se Dicte Sentencia Sumaria Parcial*. En la moción antes aludida, este argumentó que aplicaba la doctrina de *exceptio non*

adimpleti contractus. Basó su postura en que la denegación de los permisos de construcción, el no pagar la fianza, la falta de pago de algunas de las certificaciones sometidas y el no aprobar las órdenes de cambio necesarias para la construcción, equivalía al desistimiento voluntario del apelante con relación a la realización de la obra. Consecuentemente, el apelante solicitó que se desestimara la Demanda.

Además, solicitó que se declarara Con Lugar la Reconvención y que se le ordenara al apelante lo siguiente: pagarle al apelado lo adeudado por las certificaciones dos y tres, pagarle la cuantía del retenido de diez por ciento (10%) de la primera certificación ya pagada, e indemnizar al apelado por los daños que alegadamente le ocasionó. Posteriormente, el apelado presentó una *Solicitud para que se Dicte Sentencia Sumaria Parcial Enmendada*, donde reafirmó que fue el Municipio quien incumplió primero con el contrato, por lo cual el apelado JRO podía dar por terminado el contrato.

El apelante presentó su correspondiente *Oposición a Solicitud para que se Dicte Sentencia Sumaria Parcial Enmendada*. En la moción antes aludida, este indicó que existía controversia de hechos sobre las partidas reclamadas para pago en las Certificaciones número dos (2) y tres (3), que le impedían pagar las mismas. También alegó que el apelado nunca corrigió los defectos que le fueron señalados en dichas certificaciones para pago. Asimismo afirmó que al Estado no le es oponible la doctrina de actos propios, y que era su deber corregir los defectos de las certificaciones previo a desembolsar fondos públicos. El apelante basó su postura en las declaraciones del señor Cándido Oliveras Rodríguez, funcionario de JRO, ofrecidas en su deposición, ya que admitió que las certificaciones para pago tenían errores, pues se reclamó el pago de trabajos que no se habían

completado al cien por ciento (100%) o no se habían realizado conforme al diseño.

El apelado replicó a la oposición y el apelante presentó la correspondiente dúplica a la réplica. Ambos se reafirmaron en sus respectivas teorías legales y posturas del caso.

El 24 de abril de 2014, el Municipio presentó una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*, en la cual el apelante indicó que, a su juicio, las controversias del caso se limitaban a determinar si el apelado incumplió con su obligación; determinar si el apelado responde al apelante por los daños ocasionados por el incumplimiento de contrato al abandonar la obra y determinar si el apelado tenía derecho a reclamarle al apelante el pago de las certificaciones sometidas. El apelante también invocó la aplicación de la doctrina de *exceptio non adimpleti contractus*, e insistió en que al existir un incumplimiento esencial del apelado, procedía la desestimación de la acción del apelado sobre la reclamación de los pagos pendientes.

El apelado presentó oportunamente una *Contestación a Moción Solicitando Sentencia Sumaria* y el apelante replicó. Newport no se expresó con relación a las mociones antes aludidas.

Tras los trámites de rigor, el 7 de agosto de 2015, el Tribunal de Primera Instancia dictó una *Sentencia Parcial*, notificada el 10 de agosto de 2015. En la misma, el foro primario dispuso que, por haberse sometido la Certificación número dos el 23 de febrero de 2011, el apelante estaba obligado a pagar la misma en el mes de marzo de 2011. En cuanto a la Certificación número tres, el foro primario dictaminó que fue sometida para consideración el 11 de abril de 2011, firmada por el primer inspector el 12 de abril de 2011, por lo que correspondía el pago de la misma, dentro del mes siguiente. Según el foro primario, al no pagar las aludidas certificaciones dentro del término pactado, el apelante incumplió el contrato y el apelado

podía rescindir el mismo. De la misma forma, se dispuso que el apelante debía pagar lo adeudado y devolver el diez por ciento (10%) del retenido de la primera certificación. El Tribunal de Primera Instancia resolvió que el incumplimiento de contrato por parte del apelante le impedía a este reclamar el cumplimiento de la obligación asumida por el apelado. Por todo lo anterior, el foro de origen declaró Ha Lugar la *Solicitud para que se Dicte Sentencia Sumaria Parcial* del apelado y No Ha Lugar la *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*, presentada por el apelante.

Por consiguiente, se declaró incumplido el contrato por parte del Municipio apelante y se le ordenó pagarle al apelado JRO la suma total de cuarenta y seis mil seiscientos treinta y cinco dólares con treinta y cuatro centavos (\$46,635.04). Dicha cuantía se componía de la cantidad de dieciséis mil cuatrocientos trece dólares con cincuenta centavos (\$16,413.50) por la Certificación número dos; la cantidad de veintisiete mil quinientos dólares (\$27,500.00) por la certificación número tres, y el retenido de la primera certificación que ascendía a dos mil setecientos veintiún dólares con cincuenta y cuatro centavos (\$2,721.54). El foro primario también desestimó la reclamación del apelante y determinó que se continuarían los procedimientos sobre los daños reclamados por el apelado en su reconvención.

Inconforme con el anterior dictamen, el apelante acudió ante nos y le imputó al foro primario cometer los siguientes errores:

1. Erró el TPI al declarar No Ha Lugar la Solicitud de Sentencia Sumaria presentada por la parte Apelante el MAC.
 - a. Erró el TPI al entender que el contrato de obras para la realización del proyecto Alturas de Beatriz, fue incumplido por parte de la Apelante.
 - b. Erró además al determinar que las certificaciones #2 y #3 en las que se certifica la realización de determinadas obras en el proyecto Alturas de Beatriz se convertían en deudas liquidas [sic] y exigibles; cuando forma parte de los hechos incontrovertidos y redactados por el propio TPI que las referidas certificaciones sufrían de ciertas

deficiencias según comunicaciones de la Apelante al Apelado. Hechos incontrovertidos #43 y #46 de la Sentencia del TPI. Ap. Pág. 419 y 439. Las mencionadas certificaciones afirmaban la realización de trabajos por parte del Apelado como realizados, cuando era constatable que los mismos no se habían efectuado en el proyecto o no habían sido terminados.

2. En la alternativa, y de entenderse que entonces podía existir una controversia de hecho con relación a las circunstancias bajo las cuales el Municipio emitió la certificación #2 y #3 para el Proyecto Alturas de Beatriz, cuando a la vez el Apelante comunica mediante misivas al Apelado que existen deficiencias; entonces erró el TPI en declarar Ha Lugar la Sentencia Sumaria del Apelado y en desestimar sumariamente la reclamación del Apelante por incumplimiento de contrato y daños y perjuicios esgrimida en contra del Apelado y su fiadora Newport.
3. Erró el TPI al declarar Ha lugar la Sentencia sumaria del Apelado ya que de facto se configuró un incumplimiento del contrato de construcción por parte de JRO, y éste incumplimiento obliga a Newport su fiadora a satisfacer las cantidades que se reclaman por ese incumplimiento.

Con el beneficio de la comparecencia del apelado, procedemos a discutir la norma jurídica aplicable a la controversia ante nos.

II

A

El mecanismo procesal de la sentencia sumaria es un remedio de carácter extraordinario y discrecional. Su fin es favorecer la más pronta y justa solución de un pleito que carece de controversias genuinas sobre los hechos materiales y esenciales de la causa que trate. *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 541, 555 (2011); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 212-214 (2010). La parte que promueve la sentencia sumaria debe establecer su derecho con claridad y demostrar que no existe controversia sustancial sobre algún hecho material, esto es, sobre ningún componente de la causa de acción. Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 36.3. La parte que se opone puede derrotar una moción de sentencia sumaria presentada por la demandante de tres maneras: (1) si establece una controversia real de hechos sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante; (2) si presenta prueba

que apoye una defensa afirmativa; ó (3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la demandante. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, a la pág. 217. No obstante, el sólo hecho de no presentar evidencia que controvierta la presentada por la parte promovente no implica que proceda dictar sentencia sumaria. *Nieves Días v. González Massas*, 178 DPR 820, 848-849 (2010); *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co.*, 177 DPR 369 (2009); *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 333 (2004).

Al determinar si existen controversias de hechos que impiden disponer del caso sumariamente, el tribunal debe analizar los documentos que acompañan la moción, los documentos incluidos con la moción en oposición, y aquellos que obren en el expediente. El tribunal determinará si la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria controvertió algún hecho material o si hay alegaciones que no han sido refutadas de forma alguna. *Abrams Rivera v. E.L.A.*, 178 DPR 914,933 (2010); *Nieves Días v. González Massas*, supra, a la pág. 849; *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, 213. Así pues, la sentencia solicitada se dictará sumariamente si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, surge que no existe una controversia real sustancial en cuanto a ningún hecho material, por lo que sólo restaría por resolver una controversia de derecho. *Toro Avilés v. P.R. Telephone Co*, supra, a la pág. 383.

Por otra parte, como foro apelativo, debemos utilizar los mismos criterios que los tribunales de primera instancia al determinar si procede dictar sumariamente una sentencia. En esta tarea solo podemos considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia y determinar si existe o no alguna controversia

genuina de hechos pertinentes y esenciales, y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Vera v. Dr. Bravo*, supra, 334.

Recientemente, nuestra más Alta Curia resolvió el caso de *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc.*, res. 21 de mayo de 2015, 2015 TSPR 70. En el mismo, definió el estándar específico a emplearse por este foro apelativo intermedio al revisar las determinaciones del foro primario con relación a los dictámenes de sentencias sumarias. Los nuevos principios de revisión, según enumerados por nuestro más Alto Foro, son los siguientes:

Primero, se reafirma lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal Apelativo utilizará los mismos criterios que el Tribunal de Primera Instancia al determinar si procede una sentencia sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y aplicará [sic] los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una de novo y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra.

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su sentencia.

Cuarto, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar de novo si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

B

De otra parte, una de las formas en que nacen las obligaciones es a través de los contratos. Art. 1042 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRR sec. 2992. Las obligaciones que nacen de esta forma “tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos.” Art. 1044 del Código Civil de Puerto Rico, *supra*, sec. 2994. Los requisitos de todo contrato en nuestra jurisdicción son el consentimiento, el objeto y la causa. Artículo 1213 del Código Civil, *supra*, 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, *supra*, sec. 3371, 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. 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, *supra*, sec. 3375; *Jarra Corp. v. Axxis Corp.*, 155 DPR 764, 772 (2001).

Pertinente a la controversia del caso de autos son los contratos de arrendamiento de obras y servicios, los cuales están regulados por el Artículo 1434 del Código Civil, 31 LPRR. sec. 4013. El Artículo antes aludido dispone que “[e]n el arrendamiento de obras o servicios, una de las partes se obliga a ejecutar una obra, o a prestar a la otra un servicio por precio cierto.” Los contratos de arrendamiento de obra se han definido como esencialmente de trabajo, en el cual una de las partes se encarga de hacer una cosa para la otra, mediante un precio convenido entre ellos. *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616 (2000). En estos contratos, el contratista se obliga, no solamente a

realizar la obra, sino también a realizarla bien; obligación que existirá aunque no haya pacto expreso a esos efectos. *Constructora Bauzá, Inc. v. García López*, 129 DPR 579, 594 (1991).

Una vez perfeccionado un contrato de obra, contrato bilateral, las partes están obligadas por lo expresamente pactado. Como regla general, en las obligaciones bilaterales se requiere un cumplimiento simultáneo. Por tanto, si el que está en situación de incumplimiento exige el cumplimiento de la obligación a la otra parte, ésta puede oponer la defensa del contrato no cumplido, *exceptio non adimpleti contractus*. J.R. Vélez Torres, op cit., pág. 62.

Por otro lado, “[q]uedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren a tenor de aquéllas”. Artículo 1054 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3018. Es decir, en caso de incumplimiento, el perjudicado puede exigir el cumplimiento exacto de la obligación o la resolución del mismo; solicitar el cumplimiento mediante la obtención del equivalente económico de la prestación debida y, a la vez, pedir la indemnización de daños y perjuicios resultantes de la repercusión del incumplimiento en su patrimonio. *S.M.C. Const., Inc. v. Master Concrete Corp.*, 143 DPR 221 (1997).

C

Es norma trillada que en ausencia de error manifiesto, pasión, prejuicio o parcialidad, un tribunal apelativo no deberá intervenir con las determinaciones de hechos y la adjudicación de credibilidad efectuada por el juzgador del Tribunal de Primera Instancia, quien tuvo la oportunidad de escuchar las declaraciones de los testigos, pudo apreciar su comportamiento al momento de declarar en el juicio y se encuentra en mejor posición para aquilatar la prueba. De manera que, las determinaciones de hechos del Tribunal de Primera Instancia

merecen gran deferencia y no deberán ser sustituidas por el criterio de un tribunal apelativo. *Colón v. Lotería*, 167 DPR 625, 659 (2006).

III

A tenor con la norma jurídica antes expuesta, procedemos a resolver la controversia del caso que nos ocupa. Además, por estar estrechamente relacionados, discutiremos conjuntamente los señalamientos de error.

En apretada síntesis, alega el apelante que erró el foro primario al declarar Ha Lugar la *Solicitud para que se Dicte Sentencia Sumaria Parcial* del apelado, y en su consecuencia, desestimar la causa de acción del primero. No le asiste la razón. Veamos.

En primer lugar, según la obligación que nos fuera impuesta en virtud de lo resuelto en *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc*, *supra*, debemos determinar si la *Solicitud para que se Dicte Sentencia Sumaria Parcial* que el foro primario declarara Ha Lugar y la correspondiente *Oposición a Solicitud para que se Dicte Sentencia Sumaria Parcial Enmendada*, cumplieron con los requisitos de la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*. Luego de un sereno análisis de los documentos que obran en el expediente apelativo, concluimos que sí cumplieron. Ambas partes sometieron sus respectivos desgloses de los hechos que a su juicio estaban incontrovertidos y relacionaron la prueba necesaria para sustentar cada uno de ellos.

De igual forma, no intervendremos con las determinaciones de hecho según expuestas por el foro primario, toda vez que de nuestro minucioso estudio del caso surge que están ampliamente sostenidas por la prueba que tuvo ante sí. Por lo tanto, resolvemos que, como correctamente dispuso el Tribunal de Primera Instancia, no existían hechos materiales en controversia que impidieran la resolución del caso de autos por la vía sumaria.

Procedemos ahora a revisar si el foro primario aplicó el Derecho correctamente a la controversia del caso. Surge del expediente apelativo que las partes suscribieron un contrato de arrendamiento de obra, contrato bilateral, mediante el cual el apelado debía construir tres (3) viviendas de interés social para el apelante. El apelado prestaría los servicios a través del Departamento de la Vivienda de la municipalidad en cuestión. Es de notar que, a pesar de que la autorización para iniciar la obra fue concedida el 12 de enero de 2011, no fue sino hasta varios meses después de incoada la *Demanda* en este caso que el apelante emitió los permisos de construcción.

Sin embargo, a pesar del craso y elemental incumplimiento del apelante al no emitir los permisos de construcción, sin los cuales la obra de construcción no se puede iniciar, este insistió y exigió irrazonablemente que el apelado realizara dichas labores. Así las cosas, es patentemente claro que el apelante no puso al apelado en condiciones de realizar la obra. Igualmente, es indiscutible que el apelante no cumplió con su obligación de expedir los permisos de construcción.

Por otro lado, en cuanto a las certificaciones de pago número dos y tres sometidas por el apelado, surge del expediente apelativo que el apelante expresó en varias ocasiones que recomendaría la inspección del proyecto y firmaría y enviaría las mismas al Departamento de la Vivienda para que se efectuara el pago. No obstante, luego de contratar una nueva inspección para el proyecto, el apelante determinó que no procedía la aprobación de ciertas partidas reclamadas por el apelado. A pesar de que el propio apelado aceptó en su deposición que reclamó el pago de varias labores como realizadas al cien por ciento (100%) cuando ello no era correcto¹, no podemos olvidar que la cláusula QUINTO del contrato de construcción

¹ Véanse, los Anejos 16 a 20 del Recurso de Apelación de epígrafe.

suscrito por las partes establecía un claro procedimiento para casos en los cuales el apelante tuviera dudas sobre la procedencia del pago reclamado. Así, el apelante tenía la obligación de canalizar dichas dudas a través del Departamento de la Vivienda. No obstante, el apelante no utilizó el procedimiento y decidió suspender el pago de las certificaciones ya aprobadas por el primer inspector. Por lo tanto, el apelante incumplió con dicha disposición contractual. A su vez, el apelante tampoco cumplió lo dispuesto en la cláusula QUINTO del contrato, al no pagar la certificación dentro del mes siguiente de sometidas las mismas.

Es menester recordar que la parte que incumple una obligación recíproca no puede exigir el cumplimiento de la obligación a la otra parte, pues esta última está plenamente facultada para oponer la defensa del contrato no cumplido, *exceptio non adimpleti contractus*. Tal es el caso ante nos. Ante las múltiples infracciones del apelante al contrato suscrito entre las partes, estaba impedido de exigirle el cumplimiento específico de la obligación al apelado. Este último estaba plenamente facultado para decretar la resolución de la obligación, solicitar el pago de lo adeudado y exigir una indemnización por los daños que le causó la inobservancia del contrato por parte del apelante. Por todo lo anterior, y en ausencia de error, perjuicio o parcialidad que nos mueva a variar el dictamen apelado, procede confirmar el mismo.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia Parcial* apelada.

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

DIMARIE ALICEA LOZADA
Secretaria del Tribunal de Apelaciones