

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

QUALITY CONSTRUCTION  
SERVICES, S.E.

Recurrido

v.

AUTORIDAD DE EDIFICIOS  
PÚBLICOS DEL ESTADO  
LIBRE ASOCIADO DE  
PUERTO RICO

Peticionaria

KLCE201501131

*Certiorari* procedente  
del Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de San  
Juan

Civil Núm.:  
K AC2008-0018 (906)

Sobre:

Incumplimiento de  
contrato, cobro de  
dinero y daños y  
perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Candelaria Rosa.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 16 de diciembre de 2015.

Comparece la Autoridad de Edificios Públicos con el propósito de que revoquemos la Resolución del Tribunal de Primera Instancia de 4 de junio de 2015, mediante la cual declaró no ha lugar su solicitud de sentencia sumaria. Sus dos alegaciones de error remiten a que el contrato subyacente al presente caso es nulo por virtud de la interpretación que formula de la Sentencia KLCE200901408, emitida previamente por un panel colega de este Tribunal de Apelaciones, acerca de la cual propone advino ley del caso.

De conformidad con dicha narrativa, el peticionario reconstruye la controversia que plantea en ambas proposiciones de error en los siguientes términos:

La controversia principal que tiene ante la consideración este Honorable Tribunal de Apelaciones es determinar como cuestión de derecho si procede la reclamación de Quality por gastos de salarios a empleados, de supervisión, administración y operaciones, así como las facilidades, equipos y gastos misceláneos cuando ello se hace en virtud del texto de un contrato que nunca cobró vigencia ni entró en vigor, según dispuesto previamente mediante Sentencia del Tribunal de Apelaciones en el caso KLCE1009-01408.

*Petición de Certiorari Civil*, a la pág. 7.

Sin dudas, la articulación de la controversia en los referidos términos intima un silogismo que, de ser correcto, conduciría a la inescapable consecuencia de revocar al Tribunal recurrido y aprobar la petición de sentencia sumaria reclamada por el peticionario, a no ser porque carga un defecto irremediable: su premisa es falsa. Véamos.

Contrario a la noción de nulidad contractual que extrae el peticionario de la referida Sentencia y que lo lleva a plantear en la página 12 de su escrito que “no habiendo el contrato cobrado vigencia la parte recurrida está impedida de solicitar remedios que se encuentran dentro de las cláusulas...”, resulta patente que dicha Sentencia no decretó la nulidad del contrato en cuestión. Mas bien, adjudicó que la obligación de construir contemplada en el contrato estaba predicada en la satisfacción de una condición –que la Autoridad diera la “orden de proceder”– que nunca sobrevino. De esta manera, cimentada en la validez del contrato y la eficacia de sus cláusulas, la Sentencia dispuso que la construcción involucrada en el contrato constituyó “una obligación de hacer sujeta a una condición suspensiva”. Apéndice del *certiorari*, a la pág. 132. Por tanto, lejos de partir de la nulidad del contrato, reconoció su pleno vigor y fundó en sus cláusulas la adjudicación judicial.

En tal sentido, dicha Sentencia establece concretamente que “[l]a condición que pactaron las partes en el contrato que gobierna la causa de epígrafe respecto al inicio de la construcción del edificio se entiende suspensiva, ya que la construcción de la obra (edificio) quedaba sujeta a que la AEP expidiera la correspondiente Orden de Proceder (“Notice to Proceed”) antes aludida”. Apéndice, a la pág. 133. De nuevo, es evidente que dicha sentencia partió de la validez contractual para poner en efecto sus diversas disposiciones. Tanto las relativas al carácter condicional de la obligación de construir, como las atinentes al recobro de los gastos preparatorios. En tal sentido la Sentencia manifiesta, en sus páginas 11-12:

Es por tanto de concluir como cuestión de hecho y derecho que conforme al contrato que aquí nos ocupa las partes acordaron que el dueño de la obra, aún luego de firmado el contrato, podía cancelarlo al optar por no entregar el “Notice To Proceed”. Ante tal específica posibilidad es que el contrato también dispone que el Contratista tendrá entonces el derecho a recobrar las constas preparatorias necesarias y reconocidas en la citada cláusula 16 para estar preparado a comenzar la construcción si es que el dueño le entrega el “Notice To Proceed”, lo que también incluye una partida de “overhead & Profit”, pero limitada a tales gastos preparatorios y no sobre la totalidad de la construcción originalmente contemplada.

Apéndice del *certiorari*, a las págs. 136-137.

Tal es el ámbito adjudicativo en que opera la “ley del caso” reivindicada por la peticionaria. Es conocido que este principio enuncia que las cuestiones discutidas, consideradas y resueltas en una primera apelación no deben ni pueden ser discutidas en la segunda. *Noriega v. Gobernador*, 130 DPR 919 (1992). Queda claro, entonces, que en el presente caso la Sentencia KLCE1009-01408 reconoció la validez del contrato objeto de esta causa, precisó el carácter

condicional de la obligación de construir, adjudicó que no se satisfizo y resolvió que correspondía definir los gastos de preparación, si alguno, de acuerdo con el propio contrato.

Conviene recordar que la teoría de los contratos se fundamenta en la autonomía de la voluntad y la libertad que tienen las partes para “establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372; *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008). Ergo, el principio *pacta sunt servanda* comporta que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes. Artículo 1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 2994. Tal carácter vinculante impide incluso a los tribunales el relevo del cumplimiento de la obligación convenida si el contrato que la contiene es válido y libre de vicios. *García v. World Wide Entmt. Co.*, 132 D.P.R. 378 (1992); *Cervecería Corona, Inc. v. Commonwealth Ins. Co.*, 115 DPR 345 (1984). El Art. 1066 del Código Civil dispone que será exigible desde luego toda obligación cuyo cumplimiento no dependa de un suceso futuro o incierto o de un suceso pasado, que los interesados ignoren. 31 LPRA sec.3041. Más cuando media una condición suspensiva, la eficacia de la obligación depende de que se cumpla el hecho futuro o incierto Art. 1067 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3042.

Precisamente a base de la validez otorgada al contrato por el panel colega de este Tribunal y de la existencia de una obligación de construir condicionada a la orden de proceder, es que quedó derrotada la pretensión de la recurrida de cobrar las ganancias dejadas de

percibir. Por el contrario, a base del mismo acuerdo, quedó viva y vigente la causa de acción para recobrar los gastos preparatorios que se puedan probar. Esta cuantía es la cuestión de hechos que subsiste como controversia fáctica relevante y no susceptible de resolver por la vía sumaria en este caso. Ello porque de conformidad con las disposiciones de la Regla 36.1, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, la parte promovente de la sentencia sumaria tiene la obligación de demostrar con claridad su derecho y a su vez demostrar la inexistencia de una controversia real sobre algún hecho material. *Ramos Pérez v. Univisión de P.R.*, 178 DPR 200 (2010). En definitiva, tuvo razón el Tribunal de Primera Instancia al declarar no ha lugar la moción de sentencia sumaria propuesta por el peticionario.

Por otra parte, si bien nuestra revisión acontece contra la determinación del foro recurrido y no sus fundamentos, conviene dirimir un aspecto adicional que surge de la Resolución, en atención a nuestro deber de precisar los hechos en controversia de modo que se facilite el desfile de prueba durante la eventual vista en su fondo. *Ramos Pérez v. Univisión, supra; Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, 2015 TSPR 70. Se trata de que al rechazar la sentencia sumaria por la existencia de hechos en controversia, la Resolución correctamente señaló los concernientes a los gastos preparatorios para la obra, si alguno. Sin embargo, en su página 3, la Resolución además fijó como hecho en controversia las “[r]azones que motivaron la cancelación del contrato otorgado entre Quality y la AEP”.

Esta, sin embargo, no es una controversia sujeta a adjudicar en juicio por cuanto impertinente para la determinación de gastos

preparatorios, ya que según el artículo 16.1.1 del contrato –tal como también lo resolvió la Sentencia KLCE1009-01408– la designación de éstos procede ante la terminación del contrato por voluntad de la recurrida y a base de cualquier causa que considerara necesaria o deseable.

Por las consideraciones expresadas, y ya expedido el auto mediante nuestra Resolución de 19 de octubre de 2015, resolvemos confirmar la Resolución ante nuestra consideración, pero modificada a los únicos efectos de eliminar como asunto en controversia las razones que motivaron a la recurrida a finalizar el contrato en cuestión.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada  
Secretaria del Tribunal de Apelaciones