

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

CONSTRUCTORA DEL
ESTE, INC.

Demandante-Recurrida

v.

DESARROLLOS
PLANIFICADOS, INC.;
GEORGE PAVARINI; JANE
DOE; SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES COMPUESTA
POR GEORGE PAVARINI Y
JANE DOE; AUTORIDAD
PARA EL FINANCIAMIENTO
DE LA VIVIENDA DE
PUERTO RICO;
DEMANDADOS A, B, C Y D;
ASEGURADORAS A, B, C Y
D

Demandados-Peticionarios

UNITED SURETY &
INDEMNITY COMPANY

Terceros Demandados

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala de Humacao

Caso Núm.
HSCI2013-01169
(206)

Sobre:
Incumplimiento de
contrato y cobro
de dinero

KLCE201600425

Panel integrado por su presidenta, la Juez Gómez Córdova, y la Jueza Varona Méndez, la Jueza Grana Martínez y el Juez Bonilla Ortiz¹.

Grana Martínez, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 25 de abril de 2016.

La peticionaria, Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda (AFVPR), solicita que revisemos un dictamen en el que el Tribunal de Primera Instancia (TPI), Sala de Humacao, se negó a desestimar de forma sumaria la demanda presentada en su contra. La resolución recurrida fue dictada el 23 de octubre de 2015 y notificada el 28 de octubre de 2015.

El 13 de abril de 2016, la parte recurrida, Constructora del Este Inc., presentó su alegato en oposición al recurso.

¹ El Juez Bonilla Ortiz no interviene.

I

Los hechos que preceden a la presentación de este recurso son los siguientes.

La recurrida, Constructora del Este Inc., presentó una demanda contra Desarrollos Planificados Inc.; George Pavarini; AFVPR y otros por incumplimiento de contrato, daños y cobro de dinero. La Constructora del Este alegó que Desarrollos Planificados Inc. contrató sus servicios para que realizara las obras de "Site" en el proyecto Vista Verde Fase 1 de Naguabo y a Constructora George Pavarini Inc., para la administración del proyecto.

Constructora del Este Inc. incluyó a AFVPR como codemandada, debido a que el 13 de diciembre de 2013 suscribió un contrato con Desarrollos Planificados Inc. para financiar la construcción del proyecto en controversia. La recurrida, Constructora del Este, alegó que AFVPR es tenedora de una suma desconocida del retenido, hizo desembolsos en contravención a los acuerdos contractuales de financiamiento y se ha enriquecido de los trabajos realizados. Constructora del Este solicitó que se ordenara a AFVPR a desembolsar los dineros en su posesión que le adeuda y los desembolsados por error o en menosprecio del contrato de financiamiento y a indemnizarle por los daños infligidos. Véase, alegaciones 31-36 y 51 de la demanda.

Luego de varios trámites procesales, AFVPR presentó una moción de sentencia sumaria en la que alegó que Constructora del Este no tenía una causa de acción en su contra que justificara la concesión de un remedio. AFVPR adujo que: (1) nunca contrató con Constructora del Este, (2) desde el 8 de febrero de 2012 ya no es la prestamista del proyecto y (3) emitió los pagos de acuerdo a las certificaciones sometidas por el prestatario y según lo pactado en el contrato de préstamo.

AFVPR no incluyó la oposición de Constructora del Este en el apéndice de este recurso. No obstante, consta en la resolución recurrida que Constructora del Este Inc. alegó que: (1) George Pavarini declaró que AFVPR fue custodia del retenido del proyecto y (2) AFVPR es una parte indispensable, debido a que financió y participó activamente en el proyecto.

El TPI declaró NO HA LUGAR la moción de sentencia sumaria presentada por AFVPR, debido a la existencia de hechos esenciales en controversia. No obstante, determinó que no existía controversia sobre los hechos esenciales siguientes:

1. El 13 de diciembre de 2010, la parte codemandada, Desarrollos Planificados, Inc. y la codemandada AFVPR, suscribieron un contrato de financiamiento para el proyecto de construcción Vista Verde, sito en la municipalidad de Naguabo con una fecha de maduración al 13 de septiembre de 2013. (Exhibit I-Construction Loan and Security Agreement)
2. Posteriormente, el 10 de febrero de 2012, la parte codemandada, Desarrollos Planificados, Inc. y la codemandada AFVPR, suscribieron una enmienda al contrato para entre otras cosas extender la fecha de maduración del contrato al 1ro de diciembre de 2013. (Exhibit II) El Contrato de Financiamiento se llevó a cabo solamente en beneficio del prestamista, AFVPR, y del prestatario, Desarrollos Planificados, Inc. En su Artículo X,10.01(d), dicho contrato establece lo siguiente:

“This agreement is solely for the benefit of the Lender and Borrower. All conditions of the obligations of the Lender to make advances hereunder are imposed solely and exclusively for the benefit of the Lender and may be freely waived or modified in whole or in part by the Lender at any time if in its sole discretion it deems it advisable to do so, and no person other than Borrower (provided, however, that all conditions have been satisfied) shall have standing to require the Lender to make any Advances or to be a beneficiary of this Agreement of any advances for to be made hereunder”. (Artículo X, 10.01 (d) del Exhibit I y II).

3. El Contrato de Financiamiento deja establecido que el prestamista, AFVPR, no es socio del dueño del proyecto, Desarrollos Planificados, Inc., no tiene empresa común con ésta, y que las deudas en que Desarrollos Planificados, Inc. pueda incurrir son exclusivas de ésta. El Artículo X, 10.01 (q) dispone:

“The relationship created between the Lender, on the one hand, and Borrower, on the other, is that of creditor and debtor. The Lender is not and shall not be treated as a partner of or co-venturer with Borrower and any losses and debts incurred by Borrower on account of the operation of the Premises or the ownership thereof are losses and debts to be borne solely by Borrower”. (Artículo X, 10.01 (q) del Exhibit I y II).

4. Constructora del Este, Inc. y Desarrollos Planificados Inc. suscribieron un contrato de construcción denominados “AIA Document A101-2007 Standard form of Agreement Between Owner and Contractor” por la suma de \$2,850.000.00. (Exhibit III).
5. De conformidad al Exhibit A-Clarifications del contrato la Constructora del Este y Desarrollos Planificados, Inc. establecieron que el retenido del proyecto y su pago se realizaría de la siguiente forma:

The owner shall retain payment equal to 10% of the value of the work from each monthly payment. This retainage shall be released on a monthly basis at such time as the work related to each house is complete with approved use permits (permiso de uso) and the houses are received and accepted by the Owner.” (Exhibit III).

6. Posteriormente, el 29 de mayo de 2012, Constructora del Este, Inc. y Desarrollos Planificados, Inc. suscribieron la Orden de Cambio número 10, la cual tuvo el efecto de enmendar el contrato de las partes. En particular, en dicha orden de cambio número 10 las partes acordaron lo siguiente respecto al retenido del proyecto:

“It is hereby agreed that the release of retainage shall not be considered until:

- a) All contract requirements regarding final payment are satisfied, including the terms of Exhibit A”,
- b) The work of the Contract is complete;
- c) Corrections of all unacceptable work is complete; and
- d) The terms of paragraph 9.10 of the General Conditions of the Contract for Construction are satisfied”. (Exhibit IV)

Por otro lado, el TPI encontró que existía controversia sobre los hechos siguientes:

1. Si la AFVPR fue custodio o no de alguna cantidad de dinero correspondiente al retenido del proyecto Vista Verde.
2. Si la AFVPR tiene responsabilidad e intereses sobre los contratos de financiamiento.

Aunque el TPI reconoció que Constructora del Este no cumplió con la Regla 36.3 (b) y (c), 32 LPRA Ap. V, R 36.3 de Procedimiento Civil, declaró NO HA LUGAR la moción de sentencia sumaria porque existen hechos controvertidos que ameritan ser dilucidados en una vista en los méritos.

AFVPR presentó una moción de reconsideración que fue denegada. Inconforme con la decisión presentó este recurso en el que hace los señalamientos de errores siguientes:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al declarar “No Ha Lugar” la Moción de Sentencia Sumaria presentada por la AFVPR cuando los hechos materiales propuestos por ésta nunca fueron controvertidos en forma alguna por la parte recurrida, hecho reconocido por el TPI en su Resolución del 23 de octubre de 2015.

Erró el Tribunal de Primera Instancia al resolver que existía controversia en torno si la AFVPR fue custodio o no de alguna cantidad de dinero correspondiente al retenido del proyecto de construcción en controversia, ello a pesar de que se presentaron dos certificaciones oficiales de la AFVPR estableciendo que ésta, como entidad bancaria, nunca tuvo posesión ni control sobre tales dineros.

II

A

El *certiorari* es el vehículo procesal extraordinario utilizado para que un tribunal de mayor jerarquía pueda corregir un error de derecho cometido por un tribunal inferior. Por ordinariamente tratarse de asuntos interlocutorios, el tribunal de mayor jerarquía tiene la facultad de expedir el auto de manera discrecional. *IG Builders v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 337 (2012); *Negrón v. Secretario de Justicia*, 154 DPR 79, 90-91 (2001).

La Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 52, establece que el recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurre de: una resolución u orden bajo las Reglas 56 (Remedios Provisionales) y 57 (Injunction) de Procedimiento Civil o de la denegatoria de una

moción de carácter dispositivo. Por excepción se podrá expedir si se trata de: (a) decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales; (b) asuntos relativos a privilegios evidenciarios; (c) anotaciones de rebeldía; (d) casos de relaciones de familia; (e) casos que revistan interés público; y (f) cualquier otra situación en la que esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable de la justicia.

Como foro apelativo nos corresponde evaluar la corrección y razonabilidad de la decisión recurrida y la etapa del procedimiento en que se produce, para determinar si es el momento apropiado para nuestra intervención. Este análisis también requiere determinar, si por el contrario, nuestra intervención ocasionaría un fraccionamiento indebido o la dilación injustificada del litigio. *Torres Martínez v. Torres Ghigliotty*, 175 DPR 83, 97 (2008).

Al analizar la procedencia de un recurso de *certiorari* debemos tener presente su carácter discrecional. La discreción se define como el poder para decidir en una u otra forma y para escoger entre uno o varios cursos de acción. Significa que el discernimiento judicial debe ser ejercido razonablemente para poder llegar a una conclusión justiciera. Además, el término discreción ha sido definido como sensatez para tomar juicio y tacto para hablar u obrar. La discreción que tiene el foro apelativo para atender un *certiorari*, tampoco es absoluta. No significa actuar de una forma u otra haciendo abstracción al resto del derecho, porque entonces sería un abuso de discreción. El adecuado ejercicio de la discreción judicial está inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad. *García Morales v. Padró Hernández*, 165 DPR 324, 334-335 (2004); *Banco Popular de Puerto Rico v. Mun. de Aguadilla*, 144 DPR 651, 657-658 (1997); *Negrón v. Secretario de Justicia*, *supra*, pág. 91.

En la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, se establecen los criterios que este foro habrá

de considerar para ejercer sabia y prudentemente, su discreción para atender o no en los méritos un recurso de *certiorari*. Estos son los siguientes:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos son contrarios a derecho
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para analizar el problema
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad, o error craso y manifiesto de la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, por los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

La norma vigente es que un tribunal apelativo solo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del Tribunal de Primera Instancia, cuando éste haya incurrido en arbitrariedad o en un craso abuso de discreción o en una interpretación o aplicación errónea de la ley. *García v. Asociación*, 165 DPR 311, 322 (2005); *Lluch v. España Service Sta.*, 117 DPR 729, 745 (1986).

III

Luego de revisar el derecho citado y los parámetros de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, *supra*, no encontramos razón alguna en este expediente para creer que el TPI abusó de su discreción al concluir que existe controversia sobre hechos esenciales y pertinentes que impiden desestimar sumariamente la demanda contra AFVPR. Como tampoco

encontramos justificación para no honrar la deferencia que merece su determinación de que es necesario realizar una vista en sus méritos.

Nuestra intervención en este momento ocasionaría una fragmentación de los procedimientos y una dilación innecesaria en un caso en el que AFVPR fue traída al pleito en septiembre del 2014. A nuestro juicio, no es correcto que intervengamos en esta etapa de los procedimientos, en un asunto en el que el dictamen recurrido es de octubre de 2015. Sin lugar a dudas, el TPI es el foro que mejor conoce las interioridades de este caso, por lo que está en mejor posición para determinar cuál es el curso más apropiado a seguir hasta su disposición final. Nuestra negativa a expedir el recurso, no prejuzga los méritos del asunto o la cuestión planteada, ya que AFVPR siempre tendrá la oportunidad de reproducir sus planteamientos en un recurso de apelación.

En ausencia de una demostración clara de que el TPI hubiera actuado arbitraria, caprichosamente, abusado de su discreción o equivocado en la interpretación o aplicación de cualquier norma de derecho, no debemos intervenir con el dictamen recurrido.

IV

Por los fundamentos antes expuestos se deniega la expedición del auto de *certiorari*.

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

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones