

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

CONSEJO DE TITULARES
CONDominio CHURCHILL
PARK

Apelado

v.

EMPRESAS JBR, INC.

Apelante

KLAN201600746

APELACION
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
de San Juan

Civil Núm.:
K AC 2013-0917

Daños
Incumplimiento de
Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Soroeta Kodesh y la Jueza Cintrón Cintrón¹.

Cintrón Cintrón, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de marzo de 2017.

La parte apelante, Empresas JBR, Inc., representada por el señor Jimmy Ferrer Maldonado, comparece ante nos y solicita que revoquemos la *Sentencia Parcial* emitida el 29 de abril de 2016, notificada el 3 de mayo de 2016, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, mediante la cual declaró ha lugar la solicitud de sentencia sumaria presentada por la parte apelada, Consejo de Titulares del Condominio Churchill Park y desestimó la reconvencción instada por Empresas JBR, Inc.

Con el beneficio de los escritos de las partes, procedemos a resolver.

I

El 18 de noviembre de 2013, el Consejo de Titulares del Condominio Churchill Park (Consejo de Titulares) presentó una demanda sobre incumplimiento de contrato de obras de

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2016-305 de 09 de diciembre de 2016, se designó al Hon. Hernández Sánchez como Juez Presidente de Panel y a la Hon. Cintrón Cintrón para entender y votar en este caso, respectivamente, por motivo del retiro de la Hon. García García el 31 de octubre de 2016.

construcción y daños y perjuicios contra Empresas JBR Inc., representada por Jimmy Ferrer Maldonado; el ingeniero Baltazar Luna h/n/c Negocios Di Luna, Sutana de Tal y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos, y otros demandados designados con nombres ficticios.

La parte demandante señaló que contrató a los codemandados para la realización de un proyecto de mejoras al sistema pluvial del Condominio Churchill Park (Condominio), consistente en instalar unos gaviones en un terreno aledaño al Condominio, específicamente en un “headwall pluvial”. Con respecto al ingeniero Baltazar Luna, adujo que incumplió su deber de realizar un estudio de suelo y una evaluación hidrológica hidráulica previo al diseño del proyecto. También aprobó cambios en el diseño de la obra sin la autorización de la Junta de Directores del Condominio. En cuanto a Empresas JBR Inc., encargada de la construcción de la obra, alegó que inició la obra de construcción sin tener las pruebas técnicas necesarias y, además, instaló piedras de arripio (*rip raps*), en lugar del sistema de gaviones. Además, efectuó los trabajos en un plazo de tres (3) días laborables, un periodo menor al de sesenta (60) días estipulado en el contrato. Agregó que, luego de instaladas, las piedras se desplazaron a consecuencia de unas fuertes lluvias, al punto que no quedaba obra alguna que remediara el peligro que causa la inestabilidad del terreno. Como remedio, el Consejo de Titulares solicitó que los demandados realizaran la obra según acordada o, en la alternativa, que rembolsaran las sumas pagadas y los costos de los trabajos adicionales requeridos para culminar la obra. Igualmente, requirió una compensación de \$30,000.00 por concepto de daños por incumplimiento contractual.

El 17 de diciembre de 2013, el Tribunal de Primera Instancia dictó una sentencia parcial, mediante la cual ordenó la

paralización de los procedimientos en cuanto al codemandado Baltazar Luna, por este haberse acogido a la protección de la Ley de Quiebras Federal.

Luego, la codemandada Empresas JBR Inc., representada por Jimmy Ferrer Maldonado, contestó la demanda y presentó una reconvencción en cobro de dinero e incumplimiento de contrato. Aseveró que colocó el sistema de piedras de arripio (*rip raps*) en lugar de los gaviones acordados en el contrato de obras, debido a los eventos de fuertes lluvias que crearon escorrentías de desagüe y amenazaban la estabilidad del edificio. Además, aseguró que el ingeniero Baltazar Luna consultó la propuesta de cambio con la Junta de Directores y dicho cuerpo aprobó la misma. Mencionó que el proyecto se ejecutó en tres (3) días laborables. Por último, señaló que el trabajo realizado corrigió la inestabilidad del talud del “headwall” pluvial, causa por la cual se había otorgado el contrato de obra. Por ello, razonó que no existía razón válida para que el Consejo de Titulares se negara a pagarle la suma pactada de \$33,600.00 por los trabajos realizados. A su vez, reclamó \$100,000.00 por concepto de resarcimiento en daños contractuales.

Contestada la reconvencción, el Consejo de Titulares presentó una *Moción solicitando sentencia sumaria parcial*. Arguyó que no existía una controversia real y sustancial sobre los hechos materiales relatados en la reconvencción, por lo que procedía que el tribunal apelado dictara sentencia a su favor. En particular, afirmó que Empresas JBR Inc. no debió haber ejecutado una obra distinta a la pactada, para la cual tampoco poseía las pruebas técnicas necesarias. A su solicitud de sentencia sumaria adjuntó el contrato de obras suscrito entre el Condominio y Empresas JBR Inc. y cinco (5) declaraciones juradas, cada una suscrita por

miembros y ex miembros de la Junta de Directores del Condominio.

Empresas JBR Inc. presentó su oposición a la moción de sentencia sumaria parcial.² Subrayó la existencia de una controversia de hechos en relación a si la Junta de Directores del Condominio autorizó o no la orden de cambio de la obra, lo que justificaba la celebración de una vista evidenciaria. En apoyo a su argumento, reiteró los planteamientos de la reconvención. A su escrito anejó copia de varias cartas, de un correo electrónico y de su contestación al primer pliego de interrogatorio y producción de documentos.

Examinadas las posturas de las partes litigantes, el 29 de abril de 2016, notificada el 3 de mayo de 2016, el tribunal de instancia emitió la *Sentencia* apelada. De los hechos incontrovertidos se desprende que el 2 de mayo de 2011, el Consejo de Titulares contrató a Empresas JBR Inc. y al señor Jimmy Ferrer Maldonado para instalar unos gaviones en un terreno aledaño al Condominio Churchill Park, específicamente un “headwall” pluvial, por la suma de \$33,600.00. El contrato contempló la evaluación y cumplimiento de planos, especificaciones, alcance del trabajo (*scope of work*), fotos, *site plan* complejo, formato de cotización, plano del sistema pluvial existente, todo documento de proceso de licitación del contrato, construcción según los planos de estructuras, relleno y material, cotización de construcción del sistema estabilizador del talud en formato de sobre sellado, copia de la data técnica de productos y materiales a utilizarse.

El trabajo pactado debía ser culminado en sesenta (60) días laborables, siempre y cuando las condiciones del tiempo lo

² Titulada *Réplica a moción de sentencia sumaria*. Apéndice del recurso, págs. 29-34.

permitieran. También se pactó que las órdenes de cambio serían negociadas por la gerencia contratada y finalmente aprobadas por la Junta de Directores. Los pagos se pactaron por certificaciones con retención del diez por ciento (10%) a ser satisfechos al terminarse la obra. Se pagaría al terminar cada etapa de la obra, en un periodo de tres (3) días laborables.

El tribunal de instancia determinó que no se instalaron gaviones según pactado contractualmente, sino que se colocaron piedras de arripio (*rip raps*), en apenas tres (3) días y sin que se hubiera hecho un estudio de suelo y una evaluación hidrológica hidráulica. Tampoco existían órdenes de cambio por escrito autorizadas por la Junta de Directores del Condominio.

Por último, el foro primario estimó como determinaciones de hecho que las piedras de arripio se desplazaron luego de fuertes lluvias. Por tanto, no hay piedras de arripio en el lugar en que fueron colocadas.

Así, evaluados los hechos materiales incontrovertidos a la luz del derecho aplicable, el foro de instancia concluyó que la oposición a la moción de sentencia sumaria incumplió con las exigencias de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3, ya que no se controvertieron, de forma numerada y separada, los párrafos de la moción en solicitud de sentencia sumaria. Determinó además que Empresas JBR Inc. no controvertió los hechos propuestos por el Consejo de Titulares, los cuales fueron fundamentados en prueba documental y declaraciones juradas. Añadió que la documentación presentada por Empresas JBR Inc. tampoco sostenía la alegación de que la orden de cambio fue autorizada por la Junta de Directores del Condominio. Por lo tanto, dictaminó que el Consejo de Titulares no incumplió su obligación de pago para con Empresas JBR Inc., y que fue esta última quien incumplió los términos del contrato de

obra, al ejecutar una obra diferente a la pactada. Así pues, el foro primario declaró con lugar la solicitud de sentencia sumaria parcial instada por el Consejo de Titulares y desestimó la reconvencción instada por la parte apelante JBR Inc. No obstante, quedó pendiente de resolución la reclamación de los daños ocasionados por el incumplimiento de la parte demandada.

No conforme, el 1 de junio de 2016 la parte apelante instó el presente recurso de apelación y apuntó el siguiente error:

Cometió grave error de derecho el Honorable Tribunal de Instancia al desestimar la reconvencción interpuesta por la parte apelante y no considerar válida la autorización del perito de la Junta de Condómin[os], ingeniero Baltazar Luna, para el cambio de gaviones a piedras de arripio, debido a la situación de emergencia que surgió para el momento en que se llevó a cabo la obra.

En síntesis, razonó que no procedía declarar con lugar la solicitud de sentencia sumaria parcial, porque existía controversia real y material sobre la existencia o no de una autorización por parte de la Junta de Directores para ejecutar el cambio a la obra. Arguyó que se trataba de un asunto de credibilidad que debía ser resuelto luego de la celebración de una vista.

El 28 de junio de 2016, el Consejo de Titulares presentó su alegato. Indicó que Empresas JBR Inc. no se opuso a la solicitud de sentencia sumaria parcial conforme a las exigencias de la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*. A su vez, arguyó que la *Sentencia Parcial* apelada está fundamentada en los hechos materiales incontrovertidos, que demuestran que el Consejo de Titulares no incumplió ninguna obligación pactada en el contrato.

II

A

La Regla 36 de Procedimiento Civil regula el mecanismo extraordinario y discrecional de la sentencia sumaria. 32 L.P.R.A., Ap. V, R. 36. El propósito principal de este mecanismo procesal es propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles

que no presentan controversias genuinas de hechos materiales, por lo que puede prescindirse del juicio plenario. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 D.P.R. 100, 109 (2015); *S.L.G. Zapata Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 D.P.R. 414, 430 (2013); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 D.P.R. 820, 847 (2010); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 D.P.R. 200, 213-214 (2010); *Vera v. Dr. Bravo*, 161 D.P.R. 308, 331-332 (2004); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 D.P.R. 881, 911 (1994).

El promovente debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales³ y pertinentes sobre la totalidad o parte de la reclamación. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.1. La controversia sobre los hechos esenciales que genera el litigio tiene que ser real, no especulativa o abstracta. Es decir, tiene que ser de naturaleza tal que *permita concluir que existe una controversia real y sustancial sobre hechos relevantes y pertinentes*. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra. págs. 213-214, seguido en *Meléndez González, et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 110.

Procede entonces que se dicte sentencia sumaria únicamente cuando surge de manera clara que el promovido por la solicitud no puede prevalecer bajo ningún supuesto de hechos y que el tribunal tiene a su disposición toda la prueba necesaria para resolver la controversia que tiene ante su consideración. Cualquier duda no es suficiente para denegar la solicitud de sentencia sumaria. Debe tratarse de una duda que permita concluir que existe una verdadera y sustancial controversia sobre hechos relevantes y pertinentes. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 110; *Nieves Díaz v. González Massas*, supra, pág. 848; *Ramos*

³ *Un hecho esencial o material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable.* *Reyes Sánchez v. Eaton Electrical*, 189 D.P.R. 586, 595 (2013)

Pérez v. Univisión, supra, pág. 213-214; *E.L.A. v. Cole*, 164 D.P.R. 608, 625 (2005);

Al dictar sentencia sumaria, el juzgador deberá: (1) analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente judicial y; (2) determinar si el oponente controvertió algún hecho material o si hay alegaciones de la demanda que no han sido controvertidas o refutadas en forma alguna por los documentos. *Medina v. M.S. & D. Química P.R., Inc.*, 135 D.P.R. 716, 727 (1994); *PFZ Properties, Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, supra, págs. 913-914. Es por ello, que la doctrina establece que el promovente tiene que establecer su derecho con claridad. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, supra, pág. 110.

De existir dudas sobre la existencia de una controversia de hechos, estas deben resolverse en contra del promovente, ya que este mecanismo procesal no permite que el tribunal dirima cuestiones de credibilidad. *Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A.*, 152 D.P.R. 599, 610 (2000); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 D.P.R. 272, 279-280 (1990); *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, 117 D.P.R. 714, 720 (1986).

La parte promovida por una solicitud de sentencia sumaria no puede descansar meramente en las afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva. Por el contrario, está obligada a contestar de forma tan detallada y específica como lo hizo la parte promovente. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(c); *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 supra, pág. 848. Además, la parte promovida deberá presentar declaraciones juradas y documentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. Esto es, no debe cruzarse de brazos y descansar en sus alegaciones. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, en la pág. 215; *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, supra, pág. 721; *Luán Invest.*

Corp. v. Rexach Const. Co., 152 D.P.R. 652, 665 (2000); *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 D.P.R. 563, 576 (1997). Debe tenerse presente que las declaraciones juradas que no contengan hechos específicos que las apoyen no tienen valor probatorio para demostrar lo que en ellas se concluye. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 216.

En todo caso, la doctrina establece que los documentos que acompañan la moción de sentencia sumaria deben verse en la forma más favorable a la parte que se opone a la moción, concediéndole el beneficio de toda inferencia que razonablemente pueda derivarse de ellos. *Corp. Presiding Bishop. v. Purcell*, supra, pág. 720. Incluso, el Tribunal Supremo ha establecido que el mero hecho de que la parte promovida no presente evidencia que contradiga la presentada por la parte promovente, no implica necesariamente que proceda la sentencia sumaria. *Vera v. Dr. Bravo*, supra, págs. 331-332; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, supra, págs. 912-913.

En fin, el tribunal dictará sentencia sumaria si de los documentos presentados se demuestra que no hay alguna controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente y que como cuestión de derecho procede la petición del promovente. Del mismo modo, el tribunal puede dictar sentencia sumaria de naturaleza interlocutoria para resolver cualquier controversia que existe entre las partes y que sea separable de las controversias restantes. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3(e).

En todo caso, los foros de primera instancia deben actuar con prudencia y mesura en el uso de la sentencia sumaria y en tales casos deben ejercer su discreción de manera responsable e informada. Conviene destacar que la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, también exige unos requisitos de forma que debe cumplir la parte promovente de la moción de sentencia sumaria,

así como la parte que se opone a esta. Si el promovente de la moción no cumple con los requisitos de forma, el tribunal no estará obligado a considerar su solicitud. Por el contrario, en el caso de que quien incumpla con los requisitos de forma sea la parte opositora, el tribunal podrá dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente si así procediera en Derecho. *S.L.G. Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, págs. 432-433.

En *Meléndez Gonzáles et al. v. M. Cuebas*, supra, el Tribunal Supremo estableció el estándar de revisión que debe utilizar este foro apelativo intermedio al revisar denegatorias o concesiones de mociones de sentencia sumaria. 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. La tarea de adjudicar los hechos relevantes y esenciales en disputa le corresponde únicamente al foro de primera instancia en el ejercicio de su sana discreción. *Vera v. Dr. Bravo*, supra, pág. 334. La revisión de este Tribunal es una *de novo*, en la que debemos examinar el expediente de la manera más favorable a la parte opositora a la moción de sentencia sumaria. *Meléndez v. M. Cuebas*, supra, pág. 118.

En nuestra revisión, también debemos cotejar que tanto la solicitud de sentencia sumaria como la oposición presentada cumplen con los requisitos de forma establecidos en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra. Además, debemos enumerar los hechos que consideramos están en controversia y aquellos que están incontrovertidos. Finalmente, debemos revisar *de novo* si el

Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Meléndez v. M. Cuebas*, supra, pág. 119.

En resumen, el tribunal de primera instancia, en ejercicio de su jurisdicción original, o el foro apelativo, al evaluar la moción de sentencia sumaria *de novo*, no deben dictar o confirmar, respectivamente, la sentencia sumaria cuando (1) existen hechos esenciales controvertidos; (2) hay alegaciones afirmativas en la demanda que no han sido refutadas; (3) surge de los propios documentos que se acompañan con la moción que existe una controversia real sobre algún hecho material; (4) como cuestión de derecho no procede conceder el remedio de modo apremiado. *Corp. Presiding Bishop v. Purcell*, supra, págs. 722-723.

B

Los contratos existen desde que las partes consienten entre sí a obligarse a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3371; *García Reyes v. Cruz Auto Corp. y Scotiabank*, 173 D.P.R. 870, 886 (2008); *Collazo Vázquez v. Huertas Infante*, 171 D.P.R. 84, 102 (2007). Tales obligaciones serán válidas siempre que no sean contrarias a la ley, la moral y el orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3372; *Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera*, 184 D.P.R. 169, 173 (2011); *Guadalupe Solís v. González Durieux*, 172 D.P.R. 676, 683 (2007); *Álvarez v. Rivera*, 165 D.P.R. 1, 17 (2005). Una vez las partes se obligan válidamente, la doctrina de *pacta sunt servanda* exige, *obligatoriedad del contrato según sus términos y las consecuencias necesarias derivadas de la buena fe*. *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 D.P.R. 686, 693 (2008). Es por lo anterior, que en las obligaciones bilaterales, una parte puede optar por la resolución del contrato si la otra no cumple con su obligación y puede darlo por resuelto sin necesidad de acudir a un tribunal. *Constructora Bauzá, Inc. v. García López*, 129 D.P.R. 579, 593 (1991). A su vez, el perjudicado

puede exigir el cumplimiento de la obligación o su resolución y, en ambos casos, si el incumplimiento ha afectado desfavorablemente su patrimonio, puede reclamar los daños sufridos. Art. 1077 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3052; *S.M.C. Const. v. Master Concrete*, 143 D.P.R. 221, 237 (1997).

Por su parte, el contrato de arrendamiento puede ser de cosas o de obras o servicios. Art. 1432 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4011. El contrato que nos ocupa es un contrato de obra. En el contrato de arrendamiento de obra, una parte se obliga hacia la otra a ejecutar una obra a cambio de la contraprestación convenida. Art. 1434 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 4013; *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 D.P.R. 616, 623 (2000); *Constructora Bauzá, Inc. v. García López*, supra, pág. 592. Este contrato es “de carácter consensual, bilateral y oneroso cuyos elementos característicos son la obra a realizarse y el precio”. *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, supra, pág. 624.

El concepto de obra comprende todo resultado a ser producido por el trabajo o por la actividad humana por lo que, “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*, supra, pág. 594. *El contratista viene obligado a ejecutar la obra conforme a lo convenido en el contrato, a las reglas del arte de la construcción y a los usos o reglas profesionales. Más, si lo ejecutado resulta de calidad inferior o presenta defectos, es indudable que no se ha obtenido el resultado previsto, y que, el contratista no ha cumplido su obligación. Id.*

III

En esencia, nos corresponde determinar si existían controversias de hechos sustanciales que le impidieran al foro sentenciador desestimar la reconvención de forma sumaria.

Empresas JBR Inc. apunta que existe controversia real sobre la existencia o no de una autorización por parte de la Junta de Directores para ejecutar el cambio a la obra. A tales efectos, plantea que se trata de un asunto de credibilidad que amerita la celebración de una vista evidenciaria.

Por otro lado, el Consejo de Titulares sostiene que esa controversia de hecho es inexistente y que la sentencia apelada está fundamentada en los hechos materiales incontrovertidos. A su vez, plantea que la oposición a la solicitud de sentencia sumaria no cumple con los requisitos de forma y contenido que exige la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, *supra*.

En el primer paso de nuestra gestión como foro revisor, hemos examinado la moción de sentencia sumaria y la oposición. Determinamos que la moción de sentencia sumaria, cumple con la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, en términos de forma y contenido. Los hechos que se enumeraron como esenciales e incontrovertidos remiten al correspondiente anejo que sustenta el hecho establecido. Ello no ocurre con la oposición a la moción de sentencia sumaria, puesto que no enumera los hechos controvertidos, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, ni enumera los hechos que entiende incontrovertidos.

Ahora bien, lo anterior no significa que el tribunal de instancia concediera automáticamente la sentencia sumaria solicitada. Sólo se podría disponer de la causa de acción de forma expedita a favor del promovente, si es que en derecho procede su reclamo. Por tanto, nos corresponde evaluar de *novo* la solicitud para resolver si procedía emitir la sentencia sumaria.

En ese análisis, debemos examinar los documentos que apoyaron la solicitud de sentencia sumaria presentada por el Consejo de Titulares. Estos documentos consistieron del contrato

de obras suscrito entre el Condominio y Empresas JBR Inc. y cinco (5) declaraciones juradas, cada una suscrita por miembros y ex miembros de la Junta de Directores del Condominio.

En lo pertinente, el contrato de obras establece que las órdenes de cambio serán negociadas por la gerencia contratada y finalmente aprobadas por la Junta de Directores.⁴ Por su parte, las declaraciones juradas, respectivamente suscritas por Ada Rodríguez (ex presidenta de la Junta de Directores del Condominio), María Teresa Laboy Alvarado (ex vicepresidenta), Víctor Pagán Flores (presidente), Lillian Figueroa Chapel (tesorera) y Agripina Irizarry (ex presidenta), aseveran que el 2 de mayo de 2011 el Consejo de Titulares del Condominio contrató a Empresas JBR Inc. para instalar unos gaviones en un terreno aledaño al Condominio, específicamente en un “headwall” pluvial, por el precio de \$33,600.00. El contrato establecía los trabajos incluidos en la contratación, así como que el trabajo a realizarse debía ser completado en un periodo de sesenta (60) días laborables, siempre y cuando las condiciones del tiempo lo permitieran. También apuntaron que el contrato dispuso que las órdenes de cambio serían negociadas por la gerencia contratada, y finalmente por la Junta de Directores. Las declaraciones juradas también certifican que no se instalaron los gaviones, sino piedras de arripio, en un periodo de tres (3) días laborables. La instalación se efectuó sin que se hubiera hecho un estudio de suelos ni un análisis hidrológico hidráulico. Los suscribientes declararon que, como miembros de la Junta de Directores, nunca recibieron, consideraron u autorizaron por escrito alguna orden de cambio al proyecto. Añadieron que las piedras de arripio fueron desplazadas

⁴ Véase, *Contrato de obras*, pág. 2, Apéndice del recurso, pág. 50.

por la lluvia, por tanto, no existen las mismas en el lugar en que fueron colocadas.⁵

Por otro lado, Empresas JBR, Inc. indicó en su oposición que el ingeniero Baltazar Luna consultó el referido cambio a la obra con la Junta de Directores y que dicho cuerpo aprobó el cambio. Sin embargo, no aportó prueba sobre el particular.

La promovida Empresas JBR, Inc. acompañó su oposición con una (1) carta suscrita el 9 de agosto de 2011 por el ingeniero Baltazar Luna, dirigida al señor Jimmy Ferrer, representante de Empresas JBR Inc., en la que se le autoriza a iniciar el proyecto contratado. Además, incluyó una carta de octubre de 2011 suscrita por el ingeniero Luna y dirigida a la entonces Presidenta de la Junta de Directores, Ada Rodríguez, en la que mencionó que le había entregado la propuesta de la orden de cambio y notifica que se colocó el sistema de piedras de arripio. En relación con este documento, acompañó un correo electrónico en el que se menciona nuevamente que se efectuó un cambio en el proyecto. A su vez, se incluyó una carta de 15 de agosto de 2011, que compara el costo del proyecto entre el muro de gaviones y de las piedras de arripio. Igualmente, una carta de 6 de septiembre de 2011 en la que el señor Jimmy Ferrer solicita el pago de los trabajos realizados. También anejó una (1) carta explicativa de 23 de agosto de 2013 suscrita por el ingeniero Luna en la que indica que discutió la propuesta de cambio de gaviones a piedras de arripio con la Junta de Directores.⁶

Empresas JBR Inc. también acompañó su contestación al primer pliego de interrogatorio y producción de documentos. En lo concerniente a las alegaciones de la reconvención, en dicho documento se indica que el ingeniero Baltazar Luna autorizó el

⁵ Apéndice del recurso, págs. 52-66.

⁶ Apéndice del recurso, págs. 4-12.

cambio del proceso y materiales de la obra, que se ejecutó de conformidad con los cambios y que el restante de la obra no se realizó debido a la negativa del Consejo de Titulares a pagar.⁷

Resulta meritorio señalar que de los documentos que la parte apelante Empresas JBR Inc. anejó a su escrito en oposición, no surge evidencia de que obtuviera la aprobación de la Junta de Directores para cambiar el diseño del proyecto. Solo pudimos apreciar en los documentos que se notificó a la Junta de Directores el cambio propuesto, que se colocaron piedras de arripio y que se procuró el pago por dicho trabajo. Sin embargo, no consta documento alguno que evidencie aprobación alguna de parte de la Junta de Directores al cambio propuesto a la obra contratada. Por tanto, los documentos presentados por Empresas JBR no contrvirtieron los hechos propuestos por el Consejo de Titulares.

Mediante los documentos acompañados con su solicitud de sentencia sumaria parcial, el Consejo de Titulares estableció que la apelante Empresas JBR Inc. carecía de una causa de acción en su contra por incumplimiento de contrato. Por el contrario, la prueba presentada por dicha parte demostró que Empresas JBR Inc. no instaló los gaviones, sino piedras de arripio. Dicho material se instaló en un plazo de tres (3) días, sin que se hubieran efectuado los estudios técnicos necesarios y sin que existieran órdenes de cambio autorizadas por la Junta de Directores.

En consecuencia, determinamos que el Tribunal de Primera Instancia actuó correctamente al desestimar la reconvención de manera sumaria, por no existir controversia alguna sobre los hechos esenciales esbozados en la misma. En conclusión, el foro primario no cometió el error señalado.

⁷ Apéndice del recurso, págs. 14-19.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, *confirmamos* el dictamen del foro primario.

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

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones