

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN-CAROLINA
PANEL VIII

EUGENIO SERAFÍN,
INC., d/b/a EST
HARDWARE

Apelante

v.

JALEXIS, INC.; FÉNIX
21, LLC

Apelados

KLAN201700743

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Carolina

Civil. núm.:
FCD2016-0036 (408)

Sobre: Cobro de
Dinero

Panel integrado por su presidenta la Jueza Vicenty Nazario, el Juez González Vargas y el Juez Rivera Torres.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 31 de octubre de 2017.

Comparece ante este foro apelativo el Sr. Eugenio Serafin, Inc. d/b/a EST Hardware (en adelante EST o el apelante) mediante el escrito de *Apelación* de epígrafe solicitándonos que revoquemos la Sentencia Sumaria Parcial emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Carolina (el TPI), el 15 de abril de 2017, notificada y archivada en autos el 4 de mayo siguiente. Mediante el referido dictamen, el TPI declaró *Ha Lugar* la solicitud de sentencia sumaria presentada por Fénix 21 LLC (en adelante Fénix o el apelado) y en su consecuencia desestimó la demanda en cobro de dinero presentada en su contra por el apelante.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, modificamos la Sentencia Sumaria Parcial apelada, y así modificada, confirmamos la misma.

I.

La presente causa de acción en cobro de dinero tiene su origen en una reclamación instada previamente (FCD20092439) por EST

en cobro de dinero e incumplimiento de contrato en contra de Katz Development Corporation, Jalexis Inc. (Jalexis), Diskin Construction Corp. (Diskin), el Sr. Joel Adams Katz Puro, la Sra. Vanessa Diskin Katz y la sociedad legal de gananciales compuesta por ambos. La demanda se presentó el 24 de noviembre de 2009 al amparo del Artículo 1489 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 4130. En dicha demanda se alegó que Jalexis y los demás codemandados adeudaban a EST la cantidad de \$718,291.33 por concepto de mano de obra y materiales entregados e instalados en el proyecto Palacios del Escorial, en Carolina, Puerto Rico (en adelante el Proyecto).

La alegada deuda cuyo pago reclamaba EST estaba compuesta por las siguientes partidas: (1) \$185,910 de materiales entregados e instalados en el Proyecto; (2) \$358,178.01 de materiales y/o equipos supuestamente comprados por EST, pero no entregados ni instalados en el Proyecto; y (3) \$174,203.32 por el 10% correspondiente al retenido en materiales entregados y pagados. En cuanto al trámite procesal relevante a dicho caso señalamos que Diskin consignó \$185,910 reclamada por los materiales entregados e instalados, cantidad que EST no podía retirar hasta que se resolviesen todas las controversias del pleito. EST también desistió de su reclamación por la partida correspondiente a los materiales y/o equipos comprados, pero no instalados en el Proyecto, la cual ascendía a \$358,178.01. El 17 de noviembre de 2010, el TPI dictó una Sentencia Parcial acogiendo y adoptando estos acuerdos. Además, el 18 de febrero de 2011, notificada el 23 del mismo mes y año, el TPI dictó otra Sentencia Parcial desestimando con perjuicio **la reclamación por retenido instada por EST contra Jalexis.** Inconforme con dicha determinación, EST acudió a este foro intermedio.

El 7 de junio de 2011, notificada el 10 de junio siguiente, un panel hermano dictó Sentencia (KLAN20110482) modificando la referida sentencia apelada a los únicos efectos de que la desestimación otorgada fuese una sin perjuicio. Así las cosas, se confirmó la determinación del TPI en cuanto a que **entre Jalexis, dueño de la obra y Diskin, el contratista general, existía un contrato que condicionaba el pago del retenido**. Ello en virtud de las condiciones, que a su vez, surgían del contrato de préstamo de Jalexis con RG Premier Bank (RG). Por lo tanto, “... los acuerdos entre Jalexis y Diskin, sí afectan su reclamación contra el dueño de la obra al amparo del Artículo 1489. En este caso, los acuerdos entre Jalexis y Diskin constituyen una limitación a su acción, toda vez que el reclamo se restringe a la cantidad que le adeude el dueño de la obra al contratista al momento de la reclamación, en virtud del contrato, además de que el apelante [EST] **no puede reclamar más derechos de los que tendría el contratista.**” Énfasis Nuestro.¹ Cabe señalar que estando pendiente el caso FCD20092439 Scotiabank of PR (adquiriente de los activos de RG) había instado demanda en cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra Jalexis, FCD200902206.²

Estando pendiente ambos casos ante el TPI, el 14 de marzo de 2012 se otorgó la Escritura Núm. 5 de Compraventa en la cual, entre otros asuntos, Jalexis vendió el Proyecto a Fénix por la cantidad de \$11,206,604. Posteriormente en el caso FCD2009-02206, el 23 de marzo de 2012, archivada en autos el 28 del mismo mes y año, el TPI dictó una *Sentencia de Archivo por Desistimiento*.³ En dicha Sentencia, el foro primario consignó lo siguiente: “Examinada la Estipulación de Desistimiento Con Perjuicio según presentada por

¹ Véase caso núm. KLAN20110482, pág. 15.

² Véase, caso núm. KLCE20110092.

³ *Íd.*, a las págs. 303-304.

las partes, el Tribunal declara **HA LUGAR** la misma y se tienen a dichas partes apartadas y desistidas de la presente acción que ejercitan en este caso **con** perjuicio.” [Énfasis en el original].⁴ En el contrato transaccional (Settlement and Release Agreement)⁵ Scotiabank, adquirente de las cuentas de RG Mortgage, aceptó \$17,241,455.50 como pago completo y en satisfacción del acuerdo de los préstamos otorgados a Jalexis.⁶

En fin, celebrado el juicio en su fondo en el caso FCD2009-2439, el 16 de octubre de 2014, archivada en autos el 30 del mismo mes y año, el TPI dictó una Sentencia declarando Con Lugar la demanda y **condenando a Diskin** [única parte que quedó en el pleito] a **pagar a EST \$360,192.32** más intereses al tipo legal, en el caso de la partida de \$185,910 de materiales desde el 31 de agosto de 2008, y desde el 19 de marzo de 2012, **fecha en que se pagó el préstamo de construcción**, para la partida del retenido por \$174,282,12. Se impuso, además, a Diskin \$2,500 en honorarios de abogado por temeridad. La referida sentencia es una final, firme e inapelable.

El 15 de enero de 2016 el apelante instó la demanda que nos ocupa (FCD20160036) en cobro de dinero únicamente contra Jalexis y Fénix. Alegó que el dinero consignado por Diskin en el caso FCD20092439 fue retirado en el 2015 y que la partida de retenido de \$174,203.32, los intereses y los honorarios de abogado todavía no han sido pagados. En las alegaciones números 16 y 18 de la demanda el apelante señaló lo siguiente:⁷

16. La compraventa entre Jalexis y Fénix no afectó los derechos de EST como suplidor del proyecto ya que Fénix sencillamente continuó la construcción y venta de las unidades del mismo, **tratándose de una venta similar a la de un negocio en marcha**, por lo que **Fénix se subrogó en los derechos y obligaciones de**

⁴ Véase Apéndice del Recurso, pág. 305.

⁵ *Íd.*, a las págs. 248-261.

⁶ Al respecto EST no solicitó enmendar la demanda a los efectos de incorporar nuevamente a Jalexis al pleito.

⁷ Véase Apéndice del Recurso, págs. 23 y 24.

Jalexis y es responsable de pagar todas las deudas del proyecto, en especial la de los suplidores de materiales y mano de obra. [Énfasis Nuestro]

18. La partida de retenido (\$174,203.32), los honorarios ni los intereses aplicables han sido pagados, están vencidas y son líquidas y exigibles y **se adeudan solidariamente por Fénix y Jalexis**, siendo su cuantía total al día de hoy de aproximadamente \$250,000.00, más los intereses que se acumulen en lo sucesivo, hasta el pago total de la misma. [Énfasis Nuestro]

Jalexis presentó su contestación en la demanda negando los hechos esenciales de la misma. En síntesis, señaló que no es responsable de la deuda reclamada. Por su parte, Fénix presentó una *Moción de Desestimación* indicando que no existe una reclamación que justifique la concesión de un remedio, ya que no existe una alegación específica en su contra y que este fue solo el comprador del Proyecto. Además, que nunca se subrogó en los derechos y obligaciones de Jalexis, Inc.⁸

El 19 de septiembre de 2014 EST, Jalexis y Fénix presentaron una *Moción Informativa Conjunta* estipulando 77 hechos. Entre los hechos estipulados se encuentra que Jalexis es una entidad jurídica separada e independiente de Diskin y de Fénix., y que el Proyecto fue sustancialmente construido por Diskin.⁹

El 31 de octubre de 2016 Fénix presentó una *Moción de Sentencia Sumaria Parcial* indicando que no había controversia en cuanto a los 38 hechos allí consignados.¹⁰ Arguyó Fénix no tener ningún vínculo contractual con EST y/o Diskin, por lo que es improcedente la demanda instada. Indicó, además, que no existe solidaridad alguna en cuanto a las referidas corporaciones frente a la deuda reclamada y que el Artículo 1489 no es aplicable a Fénix. El apelado acompañó su solicitud de sentencia sumaria con la siguiente prueba documental:¹¹ (1) la Sentencia final dictada en el caso FCD20092439, (2) la Sentencia Parcial en el caso

⁸ *Íd.*, a las págs. 31-38.

⁹ *Íd.*, a las págs. 165 y 166.

¹⁰ *Íd.*, a las págs. 316-333.

¹¹ *Íd.*, a las págs. 335-448.

FCD20092439 en la cual se declaró con lugar la moción de desestimación en cuanto a el Sr. Joel Katz Puro, su esposa, la Sra. Vanesa Carlton Diskin y la Sociedad Legal Compuesta por ambos, y Katz Development Corporation, (3) la Sentencia Parcial en el caso FCD20092439 en la cual EST desistió sin perjuicio la partida de \$358,778.01, (4) la Sentencia Parcial en el caso FCD20092439 en la cual se desestimó con perjuicio la reclamación del retenido instada por EST contra Jalexis, (5) la Sentencia del Tribunal de Apelaciones (KLAN20110482) que modificó la sentencia parcial a una desestimación sin perjuicio, (6) las Contestaciones al Primer Interrogatorio y Producción de Documentos, (7) la Escritura Núm. 5 de Compraventa (Deed of Purchase and Sale) otorgada el 14 de marzo de 2012 ante la Notario Público Lcda. Marta Ramírez Isern en la cual EST vendió el Proyecto a Fénix por \$11,206,604.08, (8) la Resolución Corporativa de Jalexis (Certificate of Corporate Resolutions of Jalexis, Inc.), (9) la Resolución Corporativa de Fénix (Certificate of Company Resolutions of Fénix 21, LLC), (10) la Resolución Corporativa de Arizona Holdings, LLC (Certificate of Company Resolutions of Arizona Holdings, LLC), (11) las Contestaciones al Requerimiento de Admisiones, y (12) la Licencia expedida el 6 de marzo de 2012 por el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACo) a Fénix para dedicarse al negocio de urbanizador/constructor en Puerto Rico.

El 2 de noviembre de 2016 el apelante presentó una *Moción de Sentencia Sumaria (parte demandante)* consignando 34 hechos sobre los cuales entiende no hay controversia. En el acápite V de la moción titulado *Conclusión* el apelante argumentó lo siguiente, lo cual citamos para mejor comprensión de la controversia ante nuestra consideración:¹²

¹² *Íd.*, a las págs. 478-480.

EST tiene una legítima reclamación en contra de Jalexis y Fénix en virtud del artículo 1489 del Código Civil de Puerto Rico. Esta es una acción directa que tiene EST, como materialista del Proyecto Palacios del Escorial, en contra de su anterior y posterior dueña – comitente, Jalexis y Fénix respectivamente. Esta acción directa procede para recobrar el balance de retenido aun sin pagar.

La acción directa a favor de EST procede aun cuando no haya existido un contrato o relación jurídica previa entre la demandante y las codemandadas. De hecho, es precisamente el propósito del artículo 1489, supra, proveer esta acción a los materialistas de una obra en ausencia de una relación contractual previa con el dueño de la misma. Dicha acción es necesaria para evitar un enriquecimiento injusto del contratista y el dueño de una obra ajustada alzado, a costa de los materiales y el trabajo suplidos por los materialistas y obreros.

[...] Como compradora-cesionaria, Fénix se subrogó en todos los derechos y obligaciones que tenía la vendedora-cedente, Jalexis, mientras fue dueña del proyecto y titular del crédito cedido. Esto incluyó la obligación que tenía y aún tiene Jalexis de satisfacer la reclamación instada por EST al amparo del artículo 1489 del Código Civil. Tanto Jalexis como Fénix son mancomunada o solidariamente responsables, en calidad de anterior y actual dueños del proyecto, ante la demandante EST, como materialista empobrecido injustamente. [...]

El apelante acompañó su moción con la siguiente prueba documental:¹³ (1) el Requerimiento de Admisiones enviado a Fénix, (2) la contestación al requerimiento de admisiones, (3) el Requerimiento de Admisiones enviado a Jalexis, (4) la contestación al requerimiento de admisiones, (5) el Certificación de presentación de Fianza emitida por DACo el 23 de mayo de 2013, (6) la copia de la fianza (Fidelity Bond) emitida por United Surety & Indemnity Company, (7) la copia de la Solicitud de Licencia para Urbanizador y/o Constructor de Fénix, (8) el Informe de Apartamentos inscritos desde marzo 2012 hasta noviembre de 2015.

El 22 de noviembre de 2016 el apelante presentó una *Oposición de EST a Moción de Sentencia Sumaria Parcial* señalando que la contención de Fénix es completamente inmeritoria e improcedente en derecho, en tanto que ignora la naturaleza de las

¹³ *Íd.*, a las págs. 481- 521.

reclamaciones al amparo del Artículo 1489. Indicó, además, que la compraventa entre Jalexis y Fénix constituyó una subrogación en los derechos y obligaciones de Jalexis y que Fénix adquirió un negocio en marcha. El apelado presentó su oposición a la referida solicitud de sentencia sumaria y réplica a la oposición presentada por Jalexis.

El 15 de abril de 2017 el TPI dictó una Sentencia Parcial declarando *Ha Lugar la Moción de Sentencia Sumaria Parcial* presentada por el apelado y en consecuencia ordenó la desestimación de la demanda instada en su contra. Por otro lado, ordenó la continuación de los procedimientos en contra de Jalexis. En su sentencia, el foro de instancia discutió la aplicación del Artículo 1489, la figura de la novación, la asunción de deuda, la subrogación, el enriquecimiento injusto y la personalidad jurídica de las corporaciones. En cuanto al Artículo 1489 concluyó el TPI y citamos:¹⁴

[...] De la jurisprudencia ni del propio artículo 1489 surge que la acción que puede presentar el materialista, en este caso EST, pueda alcanzar los subsiguientes dueños del inmueble en el cual se realizaron las obras como parte de una contratación entre el materialista y un contratista general. Aunque el Tribunal Supremo ha expresado que el Art. 1489 brinda a los obreros y materialistas la oportunidad de incoar una reclamación contra el dueño de la obra, aun cuando entre estos no exista una relación contractual, **ello se refiere al dueño de la obra al momento de la contratación.** [citas omitidas] Nada en la jurisprudencia interpretativa o en el propio Artículo 1489 nos puede llevar a interpretar que dicho artículo permita que la acción **pueda presentarse contra aquellos que posterior a la contratación adquirieran el inmueble donde se realizaron las obras.** El artículo tampoco provee una causa de acción contra un adquirente posterior que se convierta en dueño de una obra, si este no adeuda suma alguna a la fecha en que el subcontratista hace la reclamación. [cita omitida] [...] **En el presente caso, no existe una deuda por parte de Fénix a favor de EST.** Al momento de la contratación que generó la presente acción, Fénix no tenía ninguna relación con el proyecto Palacios del Escorial ni con EST o Diskin. Al momento en que EST reclama la deuda de manera extrajudicial a Diskin, el 17 de septiembre de 2009, Fénix no tenía ninguna relación con el proyecto Palacios del Escorial ni con EST o Diskin. Al momento en que EST presentó la

¹⁴ *Íd.*, a la pág. 16.

reclamación judicial en contra de Diskin, el 24 de noviembre de 2009, Fénix no tenía ninguna relación con el Proyecto Palacios del Escorial ni con EST o Diskin. Fénix adquirió el inmueble de Palacios del Escorial el 14 de marzo de 2012, **años después de que EST hiciera su reclamo.** [Énfasis Nuestro]

En cuanto a la subrogación concluyó el TPI que, de la totalidad del expediente, no surge que Fénix se haya subrogado en el lugar de Jalexis, o que hubiese asumido las deudas de esta por medio de sus acciones ni por expresiones. De la escritura de compraventa no surge que Fénix se obligara a pagar las deudas de la parte vendedora, Jalexis. Por último, y en lo aquí pertinente, concluyó que al presente caso no le es aplicable la doctrina de enriquecimiento injusto.

Inconforme con dicha determinación, EST acude a este foro intermedio mediante el recurso de epígrafe planteando los siguientes señalamientos de error:

PRIMER ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CONCLUIR QUE NO SURGE DE LA JURISPRUDENCIA NI DEL PROPIO ARTÍCULO 1489 DEL CÓDIGO CIVIL, LA POSIBILIDAD DE QUE LA ACCIÓN DIRECTA PRESENTADA POR UN MATERIALISTA AL AMPARO DE DICHO ARTÍCULO PUEDA ALCANZAR A LOS DUEÑOS DE LA OBRA POSTERIORES A LA FECHA EN QUE SE INSTÓ LA RECLAMACIÓN POR EL MATERIALISTA CONTRA EL DUEÑO ORIGINAL.

SEGUNDO ERROR: ERRÓ MANIFIESTAMENTE EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR COMO UN HECHO QUE EL ÚNICO OBJETO DE LA TRANSACCIÓN DE COMPRAVENTA CELEBRADA ENTRE JALEXIS, INC. (VENDEDOR) Y FÉNIX 21 LLC (COMPRADOR) FUE LA ADQUISICIÓN DE UN BIEN INMUEBLE, CONSIDERANDO ÚNICAMENTE EL CONTENIDO DE LA ESCRITURA DE COMPRAVENTA QUE FUE PRESENTADA PARA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y HACIENDO ABSTRACCIÓN DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DE OBRA O PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN QUE EXISTÍA COMO NEGOCIO EN MARCHA.

TERCER ERROR: ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CONCLUIR QUE FÉNIX 21, LLC NUNCA SE SUBROGÓ EN LOS DERECHOS Y OBLIGACIONES DE JALEXIS, INC. Y QUE, POR LO TANTO, NO ESTÁ OBLIGADO COMO NUEVO DUEÑO DEL PROYECTO PALACIOS DEL ESCORIAL A RESPONDER POR LA RECLAMACIÓN PRESENTADA POR EST AL AMPARO DEL ARTÍCULO 1489 DEL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO.

CUARTO ERROR: ERRÓ HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL APLICAR LA NORMATIVA DE CORPORACIONES Y NO CONCLUIR QUE EN ESTE CASO PROCEDÍA DESCORRER EL VELO CORPORATIVO E IMPONER A FÉNIX 21, LLC LA OBLIGACIÓN DE SATISFACER LA RECLAMACIÓN DE EST PRESENTADA AL AMPARO DEL ARTICULO 1489 DEL CÓDIGO CIVIL DE PUERTO RICO.

QUINTO ERROR: ERRÓ HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CONCLUIR QUE NO HUBO ENRIQUECIMIENTO INJUSTO POR PARTE DE FÉNIX 21, LLC Y QUE, POR LO TANTO, NO PROCEDÍA IMPONER A ESTE LA OBLIGACIÓN DE SATISFACER LA RECLAMACIÓN DE EST, INDEPENDIENTEMENTE DE LAS DISPOSICIONES DEL ARTÍCULO 1489 DEL CODIGO CIVIL.

SEXTO ERROR: ERRÓ MANIFIESTAMENTE EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL DETERMINAR COMO UN HECHO QUE JALEXIS, INC. NUNCA PAGÓ EN SU TOTALIDAD EL PRÉSTAMO DE CONSTRUCCIÓN A RG PREMIER BANK (LUEGO SCOTIANBANK DE PUERTO RICO), DEJANDO CON ELLO LA PUERTA ABIERTA PARA CONCLUIR QUE JALEXIS, INC. NUNCA DEBIÓ [RETENER] AL CONTRATISTA DISKIN CONSTRUCTION, CORP. EN VIRTUD DEL ACUERDO DE SUBORDINACIÓN.

Luego de varios trámites procesales, el 27 de julio de 2017, en cumplimiento con nuestra *Resolución* del 12 de julio de 2017, Fénix presentó su *Oposición a Apelación*. Así, habiéndose perfeccionado el recurso, nos encontramos en posición para disponer del mismo.

II.

a. El mecanismo de Sentencia Sumaria

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal mediante el cual se confiere al juzgador discreción para dictar sentencia sin necesidad de celebrar vista evidenciaria. *Ramos Pérez v. Univisión PR Inc.*, 178 DPR 200 (2010); *Nissen Holland v. Genthaller*, 172 DPR 503, 511 (2007). En el ejercicio de tal discreción el tribunal examinará los documentos admisibles en evidencia que se acompañan con la solicitud y **los documentos que se encuentran en el expediente del tribunal**. *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona*, 172 DPR 526, 550 (2007). Una vez el tribunal determine que no existe una controversia genuina de hechos que tenga que ser dirimida en vista evidenciaria y **que lo único que falta es aplicar el derecho**,

procederá a dictar la sentencia sumaria. *Audio Visual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 DPR 563, 575 (1997).

Este mecanismo contribuye en aligerar la tramitación de los casos, permitiendo que se dicte sentencia sin necesidad de celebrar una vista evidenciaria, cuando de los documentos no controvertidos que se acompañan con la solicitud, y **de la totalidad de los autos**, surge que no existe controversia sobre los hechos materiales, por lo cual solo corresponde aplicar el derecho. *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra; *Medina v. M. S. & D. Química P.R. Inc.*, 135 DPR 716, 726 (1994); *Cuadrado Lugo v. Santiago Rodríguez*, 126 DPR 272, 279 (1990).

Si una parte no está de acuerdo con la determinación del foro de instancia, puede acudir ante el foro apelativo para que este revise la determinación del foro primario. El tribunal apelativo se verá limitado a **examinar solo los documentos que se presentaron en instancia**, ya que las partes no podrán incluir en el recurso de apelación cualquier documento ulterior, bien sean deposiciones, declaraciones juradas, que no hayan sido presentadas ante el TPI. *Vera v. Dr. Bravo*, supra, págs. 334-335; Cuevas Segarra, J., *Tratado de Derecho Procesal Civil*, 2da Ed., Tomo III, Publicaciones JTS, pág. 1042 (2011). Así pues, tampoco podrán traer a la consideración del tribunal revisor teoría, planteamiento o asunto nuevo, que no haya sido previamente presentado ante instancia. En esencia, nuestra función revisora solo puede limitarse a determinar, si en efecto, hubo alguna controversia sustancial sobre los hechos esenciales y si el derecho fue aplicado de forma adecuada. *Vera v. Dr. Bravo*, supra, págs. 334-335; *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, 193 DPR 100 (2015). Por lo tanto, y entre otros aspectos, este foro 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. *Meléndez González v. M. Cuebas, Inc. y Bohío International Corporation*, supra.

b. Teoría general de los contratos

“En Puerto Rico rige el principio de la libertad de contratación y, como parte de este principio, las partes contratantes pueden 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 Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRR sec. 3372. *Unisys v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 850-851 (1991). Así pues, cuando los términos del contrato son claros y no dejan dudas respecto a la intención de las partes, se debe atender al contenido literal de lo allí dispuesto. Artículo 1233 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRR sec. 3471.

En lo que aquí respecta, el Artículo 1067 del Código Civil, 31 LPRR sec. 3042, dispone que: “En las obligaciones condicionales la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependerá del acontecimiento que constituya la condición.” Como es sabido, una obligación condicional obliga al deudor tan pronto la misma se cumple. Si no se materializa, el deudor queda liberado de cumplir la misma. *Meléndez v. Jiménez Realty, Inc.*, 98 DPR 892 (1970). En las obligaciones condicionales el factor de incertidumbre es esencial ya que, no se sabe si se producirá o no el acontecimiento al cual está subordinada la obligación J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, Barcelona, Bosch, Casa Editorial, 1976, Tomo I, Volumen II, página 91.

A su vez, las obligaciones condicionales pueden ser clasificadas en suspensivas o resolutorias. Las obligaciones condicionales suspensivas no surten efecto hasta que ocurra la condición impuesta por las partes. En estas obligaciones, el acreedor y el obligado han de esperar que la incertidumbre desaparezca para saber si la prestación tiene que ser realizada o si,

por el contrario, el obligado queda desligado de la obligación. Puig Brutau, *supra*, páginas 95-96. De ocurrir la condición impuesta por las partes, los efectos de la obligación son retrotraídos al momento del nacimiento del negocio jurídico. De no ocurrir la obligación impuesta por las partes, la obligación es considerada no existente y el acreedor pierde todo derecho. Vélez Torres, *Derecho de Obligaciones*, 2da ed., San Juan, Universidad Interamericana, 1997, página 139.

De otra parte, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha definido el contrato de arrendamiento de obras “como esencialmente uno de trabajo, mediante el cual una de las partes se encarga de hacer una cosa para la otra, mediante un precio convenido entre ellos. (...)” *Constructora Bauzá v. García López*, 129 DPR 579 (1991). Además, el Artículo 1434 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4013, dispone que mediante el contrato de arrendamiento de obras una parte se obliga hacia la otra a ejecutar una obra a cambio de la contraprestación convenida. En el contrato de obra el dueño de la obra tiene la obligación fundamental de pagar el precio de esta en la forma, cuantía y tiempo convenido. De no haber pacto o costumbre en contrario, el pago deberá hacerse al momento de la entrega de la obra. Artículo 1490 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4132.

En cuanto al contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Artículo 1334, 31 LPRA sec. 3741. Se entenderá entregada la cosa vendida cuando se ponga en poder y posesión del comprador. Cuando se haga la venta mediante escritura pública, el otorgamiento de esta equivaldrá a la cosa objeto del contrato, si de la misma escritura no resultare o se dedujere claramente lo contrario. Artículo 1351 del Código Civil, 31 LPRA 3811.

c. El Artículo 1489 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4130

El Artículo 1489 del Código Civil dispone que “[l]os que ponen su trabajo y materiales en una obra ajustada alzadamente por el contratista no tienen acción contra el dueño de ella sino hasta la cantidad que este adeude a aquél cuando se hace la reclamación.”

[subrayado nuestro]

Dicho articulado proporciona un remedio estatutario a los terceros ajenos al contrato de obra, por consideraciones de orden público y de equidad, para que puedan recobrar el valor del trabajo y de los materiales que invirtieron o aportaron a ella. *Puerto Rico Wire Prod.v. C. Crespo Asoc.*, 175 DPR 139 (2008). Su propósito es evitar “que [el] dueño o [contratista] o ambos, hasta por fraudulenta confabulación, se enriquezcan dañosamente con el esfuerzo o la aportación impagada de [los obreros] materialistas.” *Goss, Inc. v. Dycrex Const. & Co., S.E.*, 141 DPR 342, 357 (1996); *C. Armstrong e Hijos v. Díaz*, 95 DPR 819, 824-825 (1968); Eduardo Vázquez Bote, IX-I *Tratado de Derecho Privado Puertorriqueño* 365 (Equity 1992). Así, **los que han convenido con el contratista** para el suministro de materiales y mano de obra, **pueden llevar una acción directa contra el dueño del proyecto** por la deuda que aquél deje al descubierto por esos conceptos. De esta manera, **los obreros, subcontratistas y materialistas pueden hacer efectivo su crédito contra el dueño de la obra**, aun cuando no intervinieron en el contrato original ni exista una relación contractual directa con él. **El remedio que brinda el Artículo 1489 constituye, pues, una excepción al principio de la relatividad de los contratos**, que establece que los contratos tienen efecto únicamente entre los otorgantes y sus causahabientes. Artículo 1209 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3374; *R. Román & Cía. v. J. Negrón Crespo, Inc.*, 109 DPR 26 (1979); *Junco Steel Corp. v. C.E. Design Dev.*, 148 DPR 272, 277 (1999).

La doctrina reconoce que **el dueño de la obra se convierte en deudor de los materialistas y obreros desde el mismo momento en que se realiza la reclamación, bien sea judicial o extrajudicialmente.** *Goss, Inc. v. Dycrex, & Co., S.E.*, supra; *Amer. Surety Co. v. Tribunal Superior*, 97 DPR 452, 455-456 (1969). Como resultado, el dueño de la obra deja de ser el deudor del contratista general hasta el punto que los acreedores particulares del segundo no podrán concurrir con los obreros y materialistas en la suma debida por el primero. *Íd.* De esta manera, se reconoce un derecho preferente a favor de estos terceros, lo que constituye una “verdadera medida de ejecución y medio de pago”. *R. Román & Cía. v. J. Negrón Crespo, Inc.*, 109 DPR 26, 31 (1979).

De otra parte, esta acción solo admite dos limitaciones: primero, **el reclamo debe restringirse a la cantidad que le adeude el dueño de la obra al contratista**, en virtud del contrato de ejecución de obra; y, segundo, el suplidor **no adquiere ante el dueño de la obra más derechos de los que tenía el contratista.** Es decir, “para que el dueño de la obra no se vea obligado a pagar dos veces, esto es, al contratista y también a los obreros y suministrantes, el Artículo 1489 especifica que la acción procede solamente hasta la cantidad que el dueño adeude al contratista cuando se hace la reclamación.” (Citas omitidas). *C. Armstrong e Hijos v. Díaz*, supra; *Junco Steel Corp. v. C.E. Design Dev.*, supra. Es por ello que, “la cantidad adeudada por el dueño de la obra está sujeta a liquidación por razón de reajustes o posibles reclamaciones recíprocas que surgen en relación con la obra contratada entre el contratista y el dueño de esta. (Citas omitidas).” *Junco Steel Corp. v. C.E. Design Development*, 148 DPR 272 (1999). La jurisprudencia también ha aclarado que la acción concedida por el citado Artículo 1489 no supone una modificación de la situación sustantiva previa

que rigiera las relaciones entre el dueño de la obra y el contratista.

R. Román & Cía. v. J. Negrón Crespo, Inc., supra, a la pág. 34.

A la luz de estas limitaciones, es indispensable que, al momento en que el obrero o materialista haga su reclamo, exista una deuda líquida, exigible y vigente a favor del contratista general, sobre la totalidad o parte del precio acordado para realizar la obra. De lo contrario, la acción es improcedente, debido a que una vez el dueño de la obra emite el pago final, los trabajadores y materialistas pierden la garantía del Artículo 1489 del Código Civil. *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616, 636 (2000).

d. La Subrogación y la Cesión de Crédito

“La subrogación sustituye a una persona en el lugar del acreedor, a cuyos derechos en relación con la deuda aquella accede, y le confiere todos los derechos, remedios y seguros. No confiere mayores derechos al que se subroga que los que tenía el asegurado.”

Coop. Seguros Múltiples de P. R. vs. Lugo, 136 DPR 203, 211 (1994).

La persona se coloca en la misma posición que el acreedor, pues nadie puede adquirir vía subrogación derechos que no tenía aquel cuyos derechos se invocan. *Íd.* En general, la cesión de crédito se ha definido como un negocio jurídico entre el acreedor cedente y otra persona, el cesionario, por virtud del cual el acreedor cedente transmite al cesionario la titularidad del derecho de crédito cedido.

De otro lado, la transmisión de créditos y demás derechos incorporales están recogidos en los Artículos 1416 a 1426 de nuestro Código Civil, 31 LPRA secs. 3941 a 3951. “La cesión de créditos es un negocio jurídico celebrado por el acreedor cedente con otra persona, cesionario por virtud del cual aquel transmite a este la titularidad del derecho del crédito cedido. *Consejo de Titulares v. CRUV.*, 132 DPR 707 (1993). La cesión **transfiere el crédito** tal cual existía antes de la cesión, esto es, en la misma condición y estado que tuviera al realizarse la operación; el cesionario se instala en la

misma posición y relación obligatoria con respecto al deudor a partir de la transmisión del crédito. *The Commonwealth Insurance Co. v. Co. de Fomento Industrial de P.R., Lock Joint Pipe, Co.*, 123 DPR 150 (1989). En la práctica de los negocios se trata de una transacción mediante la cual un tercero sustituye al acreedor, convirtiéndose en el titular o dueño activo de la obligación a cobrar. *IBEC v. Banco Comercial*, 117 DPR 371, 376 (1986). En consecuencia, el cesionario se coloca en la misma posición que el acreedor original respecto al deudor. *The Comm. Ins. Co. v. Cía de Fomento Ind.*, 123 DPR 150, 157-158 (1989).

Por otro lado, **cuando el contratista cede** a un tercero **el crédito que tiene contra el dueño de la obra** antes de que los obreros o abastecedores de materiales hayan intentado su acción bajo el Artículo 1489 del Código Civil, **esta cesión les perjudica**, aunque les quede a salvo el derecho de atacar la cesión si entienden que la misma es simulada y que fue realizada en su fraude. *The Commonwealth Insurance Co. v. Co. de Fomento Industrial de P.R., Lock Joint Pipe, Co.*, supra.

e. Ejecución de Sentencia en casos de cobro de dinero

Cuando la parte perdidosa en un pleito no cumple con lo ordenado mediante la sentencia dictada en beneficio de la parte victoriosa, esta última tiene varios mecanismos a su disposición para hacer efectiva su sentencia. De esta forma, el mecanismo de ejecución de sentencia le “imprime continuidad a todo proceso judicial que culmina con una sentencia” y es esencial en los casos en que la parte perdidosa incumple con los términos de la sentencia. *Mun. de San Juan v. Prof. Research*, 171 DPR 219, 247-248 (2007). De acuerdo con lo mencionado anteriormente, la Regla 51.1 de Procedimiento de Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, prescribe diversas gestiones que pueden realizarse en la ejecución de una sentencia. Así, la referida regla establece que la parte a cuyo favor se dictó la

sentencia podrá ejecutarla en cualquier momento dentro de los cinco (5) años en que esta es firme. Ello es así, toda vez que la ejecución de una sentencia dentro del plazo previsto de cinco (5) años no requiere autorización judicial. Regla 51.1, supra; *Mun. San Juan v. Prof. Research*, supra, pág. 248; *Igaravidez v. Ricci*, 147 DPR 1, 7 (1998).

En lo aquí pertinente, la Regla 51.2 de Procedimiento Civil dispone el procedimiento en casos de sentencia en cobro de dinero. Dicha regla establece que:

El procedimiento para ejecutar una sentencia u orden para el pago de una suma de dinero y para recobrar las costas concedidas por el tribunal **será mediante un mandamiento de ejecución.** El mandamiento de ejecución especificará los términos de la sentencia y la cantidad pendiente de pago. **Todo mandamiento de ejecución será dirigido al alguacil o alguacila para ser entregado a la parte interesada.** [...]

Además, cabe destacar que en *Mun. de San Juan v. Prof. Research*, supra, nuestro Tribunal Supremo determinó, a modo de excepción, las sentencias dictadas en casos de cobro de dinero pueden ejecutarse mediante la presentación de un pleito independiente.

f. La doctrina del enriquecimiento injusto

El Artículo 7 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 7, dispone que: “[C]uando no haya ley aplicable al caso, el tribunal resolverá conforme a equidad, que quiere decir que se tendrá en cuenta la razón natural de acuerdo con los principios generales del derecho, y los usos y costumbres aceptados y establecidos.” El enriquecimiento injusto es un principio general del derecho basado en la equidad que se invoca en aquellos casos donde la ley no ha previsto una situación que produce un desplazamiento patrimonial **que no tiene una explicación razonable en el derecho vigente.** *Danosa Caribbean v. Santiago Metal*, 179 DPR 40, 49 (2010); *Ortiz Andújar v. ELA*, 122 DPR 817, 822-823 (1988). “[L]a doctrina de

equidad que repudia el enriquecimiento injusto [...] es 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.” *Rosario Rivera v. Ramos*, 105 DPR 114, 117 (1976).

La jurisprudencia interpretativa ha reconocido que aunque dicha doctrina no está regulada en el Código Civil, está subsumida en la figura de los cuasi-contratos y en otras disposiciones. *Ortiz Andújar v. ELA*, supra, a la pág. 823. Para que la causa de acción por enriquecimiento injusto pueda prevalecer, es necesario la concurrencia de los siguientes requisitos: (1) la existencia de un enriquecimiento; (2) un correlativo empobrecimiento; (3) la conexión entre el empobrecimiento y el enriquecimiento; (4) la falta de una causa que justifique el enriquecimiento; y (5) la inexistencia de un precepto legal que excluya la aplicación de la doctrina de enriquecimiento injusto. *Íd.* Véase, además, *Morales v. Municipio de Toa Baja*, 119 DPR 862 (1987). Por lo tanto, la doctrina de enriquecimiento injusto dependerá de las circunstancias específicas envueltas, por lo que su aplicación se hará caso a caso. Además, no podrá aplicarse cuando resulte contraria a una clara política pública plasmada en un estatuto o en la Constitución. *Plan de Bienestar Salud v. Alcalde Cabo Rojo*, 114 DPR 697, 703 (1983); *Municipio de Ponce v. Gobernador*, 138 DPR 431 (1995); *Hatton v. Municipio de Ponce*, 134 DPR 1001, 1010 (1994).

III.

En su escrito de apelación el apelante comenzó la discusión del primer error señalando que la controversia ante nuestra consideración es un asunto de naturaleza novel, a saber: la aplicación de la responsabilidad establecida en el Artículo 1489 del Código Civil a todo dueño posterior de la obra. Ante ello nos exhorta

a que resolvemos en equidad dicho planteamiento. Además, argumenta que para efectos del referido artículo solo basta ser dueño de la obra construida y que la deuda del materialista es una inherente a la obra construida, por lo que puede considerarse un gravamen. Adelantamos que al apelante no lo asiste la razón. El asunto ante nuestra consideración no constituye un asunto novel y nuestro ordenamiento provee los mecanismos para atender el asunto aquí en controversia.

A todas luces el argumento del apelante constituye una abstracción total del objetivo provisto en el Artículo 1489. Como bien señalara el TPI en la Sentencia apelada, de la jurisprudencia ni del propio articulado surge que la acción que puede presentar el materialista, en este caso EST, pueda alcanzar los subsiguientes dueños del inmueble en el cual se realizaron las obras como parte de una contratación entre el materialista y un contratista general. Concurrimos en que dicho artículo se refiere al dueño de la obra al momento de la contratación del contratista general el cual, a su vez, contrató con los materialistas.

Conforme dispuso el TPI, nada en la jurisprudencia interpretativa o en el propio Artículo 1489 nos puede llevar a interpretar que el mismo permita que la acción pueda presentarse al infinito contra aquellos dueños posteriores de la obra. Incluso el propio Artículo 1489 dispone **que no existe acción contra el dueño de una obra** sino hasta la cantidad que este adeude al contratista. Es en dicho sentido que el remedio que brinda el Artículo 1489 constituye una excepción al principio de la relatividad de que los contratos solo tienen efecto entre los otorgantes y sus causahabientes. Es por ello que la pretensión del apelante da al traste con los principios que rigen la contratación en nuestro sistema de derecho y con los objetivos del propio Artículo 1489. Por lo tanto, el primer error no se cometió.

En cuanto al segundo error el apelante arguye que entre Jalexis y Fénix hubo un traspaso de un negocio en marcha, a saber, la continuación de la construcción y venta de los apartamentos del proyecto Palacios del Escorial. Indicó el apelante, para sustentar su teoría, que tan pronto Fénix adquirió el proyecto obtuvo del DACo la licencia para dedicarse al negocio de Urbanizador/Constructor.

Comenzaremos destacando que en nuestra jurisprudencia el traspaso de un negocio en marcha ha sido interpretado en el ámbito del derecho laboral y no dentro de la industria de la construcción en relación a la responsabilidad del dueño de la obra con los materialistas.¹⁵ El apelante no argumentó ni presentó ninguna disposición que permita avalar su teoría. Por el contrario, equiparar al materialista con los beneficios y derechos de un empleado es un total contrasentido.

De otra parte, argumentó el apelante que entre Fénix y Jalexis existe un contrato de arrendamiento de obra. En su oposición a la moción de sentencia sumaria, el apelante no produjo prueba documental alguna que evidencie al menos la posibilidad de la existencia de dicho contrato. El apelante nos invita a que concluyamos que efectivamente existe dicho contrato ante el argumento de que Fénix se convirtió en la nueva arrendataria del mismo por este continuar con el desarrollo y venta de los apartamentos. Como ya indicamos, en el contrato de arrendamiento de obra una de las partes se encarga **de hacer una cosa para la otra** mediante un precio convenido. En ese sentido, reiteramos que de la moción en oposición presentada por el apelante no existe prueba alguna que demuestre que Fénix se obligó con Jalexis a realizar el Proyecto de Apartamentos a cambio de un precio cierto.

¹⁵ Véase Artículo 6 de la Ley núm. 80 de 30 de mayo de 1976 (29 LPRA sec. 185f); *Bruno López v. Motorplan, Inc. y otros*, 134 DPR 111 (1993); *Adventist Health v. Mercado*, 171 DPR 255 (2007).

Por el contrario, de la Escritura Núm. 5 de Compraventa (Deed of Purchase and Sale) otorgada el 14 de marzo de 2012 ante la Notario Público Lcda. Marta Ramírez Isern, surge que el negocio jurídico entre Fénix y Jalexis fue una compraventa mediante la cual Fénix adquirió el terreno y las estructuras que hasta ese momento estaban construidas. Como es sabido, e indicamos, en el contrato de compra y venta uno de los contratantes se obliga a entregar una cosa determinada y el otro a pagar por ella un precio cierto, en dinero o signo que lo represente. Por lo tanto, a partir del 14 de marzo de 2012 Fénix se convirtió en el dueño del Proyecto. En la compraventa no se pactó un contrato de arrendamiento de obra entre Jalexis y Fénix, ni surge que estos se convirtieron en codueños. Por el contrario, conforme surge de la cláusula siete de la Escritura de Compraventa, inciso D, Jalexis como vendedor entregó la posesión material de los bienes a Félix libre de cualquier reclamo de título o derechos por parte de terceros.¹⁶ El único contrato de arrendamiento de obra que surge de los autos del caso fue el otorgado por Jalexis con Diskin. por lo que, el segundo error no se cometió.

En relación al tercer error señaló el apelante que en la transacción celebrada el 14 de marzo de 2012, Jalexis realizó una cesión de su crédito como arrendatario en el contrato de arrendamiento de obra sobre el Proyecto, siendo Fénix la parte adquiriente o cesionaria que como consecuencia de dicho negocio jurídico se convirtió en el nuevo arrendatario en el contrato cedido. Una vez más reiteramos que el apelante no presentó prueba que controvirtiera en hechos de que la transacción realizada el 14 de marzo de 2012 fue una compraventa. Como ya indicamos, la cesión de crédito se trata de una transacción mediante la cual un tercero

¹⁶ *Íd.*, a la pág. 16, inciso D de la escritura.

sustituye al acreedor, convirtiéndose en el titular o dueño activo de la obligación a cobrar. Ciertamente, y bajo ninguna circunstancia, es posible concluir que Jalexis vendió un crédito o acreencia a Fénix. Reiteramos que el objeto de la compraventa lo fue el terreno y las estructuras ya construidas. Incluso **EST no es deudor de Jalexis**, en todo caso **EST es acreedor de un crédito en contra de Diskin** y el cual quiere recobrar de Jalexis al amparo del Artículo 1489. En consecuencia, el TPI concluyó correctamente al indicar que, de la totalidad del expediente, no surge que Fénix se haya subrogado en el lugar de Jalexis, o que hubiese asumido las deudas de esta por medio de sus acciones ni por expresiones. De la escritura de compraventa no surge que Fénix se obligara a pagar las deudas de la parte vendedora, Jalexis. No existe evidencia que permita concluir que Fénix asumió las deudas de Jalexis, ni que haya cedido crédito alguno a Fénix, ya que Jalexis no transfirió una obligación por cobrar.

En fin, el apelante insiste en el hecho de que Jalexis cedió el contrato de arrendamiento de obra a Fénix, por lo que este adquirió la obligación secundaria o colateral de indemnizar a EST por los materiales entregados para la obra de construcción lo cual es contrario a los hechos del presente caso y al derecho aplicable. El apelante obvió el hecho de que los materiales fueron entregados conforme al acuerdo o contrato que este tenía con Diskin, el cual a su vez tenía un contrato de arrendamiento de obra con Jalexis. Fénix se convirtió en el dueño del Proyecto años después de iniciado el pleito por el apelante contra Jalexis y Diskin en el caso FCD20092439. Como bien concluyera el foro de instancia, no existe una deuda por parte de Fénix a favor de EST. “Al momento de la contratación que generó la presente acción, Fénix no tenía ninguna

relación con el proyecto Palacios del Escorial, ni con EST o Diskin.”¹⁷

En consecuencia, nada adeuda Fénix a EST por concepto de materiales entregados, previo a la compraventa del Proyecto, ni mucho menos por el retenido que el apelante pretende cobrar con la demanda aquí instada, por lo que el tercer error no se cometió.

En cuanto al cuarto error, el apelante indicó que erró el TPI al no descorrer el velo corporativo. Al respecto el foro de instancia reconoció en la sentencia apelada que las corporaciones demandadas tienen personalidad distinta y separada de sus accionistas. Así el apelante lo estipuló en la *Moción Informativa Conjunta*.¹⁸ Sin embargo, arguye el apelante que a pesar de no haber realizado un reclamo en la demanda para descorrer el velo corporativo las corporaciones jurídicamente independientes “... no puede tener el efecto ni consecuencia jurídica de atentar contra la moral y el orden público, frustrando la reclamación de EST; ello resulta en una inequidad completamente contraria al espíritu y propósito del artículo 1489, *supra*.”¹⁹ En este señalamiento de error el apelante nuevamente obvió el hecho de que EST entabló su reclamación en el 2009 en el caso FCD20092439, e incluso tuvo su día en corte, y luego de celebrado el juicio en su fondo obtuvo una sentencia a su favor. Por lo tanto, **la reclamación de EST nunca ha sido frustrada**. Además, en cuanto a la alegación de que el Sr. Joel Katz Puro, quien no es parte en el presente pleito, tiene el control único de las corporaciones, señalamos que las aseveraciones sobre fraude o error se consideran materias especiales, las cuales deben exponerse detalladamente en las alegaciones de la demanda. Además, la Regla 7.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, dispone que las circunstancias que constituyen el fraude o error deberán

¹⁷ *Íd.*, a la pág. 16.

¹⁸ *Íd.*, a la pág. 164.

¹⁹ Véase escrito de Apelación, pág. 22

exponerse detalladamente. Como señalara el propio apelante en su demanda, el fraude no se alegó y ni siquiera forman parte de la presente demanda los accionistas o dueños de Jalexis y Fénix.²⁰ Por lo tanto, actuó correctamente el foro de instancia al reconocer la personalidad independiente de ambas corporaciones. Además, como ya indicamos, fue un hecho estipulado por el apelante.²¹ El cuarto error no se cometió.

En el quinto error el apelante aduce que es aplicable la doctrina de enriquecimiento injusto por parte de Fénix. Señaló el apelante que la referida doctrina puede concurrir con otras acciones que no sean excluyentes, como por ejemplo, el reclamo al amparo del Artículo 1489 el cual está cimentado en la referida doctrina. Argumentó el apelante que Fénix se ha enriquecido injustificadamente al adquirir una obra construida con materiales entregados por EST, y por los cuales este no ha recibido la debida compensación que justifique la pérdida o desplazamiento de estos.²²

Como ya indicamos, el enriquecimiento injusto es un principio basado en la equidad, el cual se invoca en aquellos casos donde la ley no ha previsto una situación que produce un desplazamiento patrimonial que no tiene una explicación razonable en el derecho vigente. Además, el tribunal resolverá conforme a equidad, cuando no haya ley aplicable al caso. De los hechos del presente caso surge con meridiana claridad que sí hay leyes aplicables a los mismos. La situación que presenta el caso de epígrafe no es una situación no prevista por nuestro ordenamiento jurídico. Tan es así que el apelante entabló su causa de acción en el 2009 y obtuvo una sentencia a su favor. Con la presente causa de acción el apelante intentó ejecutar la referida sentencia o cobrar la deuda allí

²⁰ El Tribunal Supremo ha expresado que, "las aseveraciones sobre fraude o error se consideran materias especiales, las cuales deben exponerse detalladamente en las alegaciones..." *Carpets & Rugs v. Tropical Repts*, 175 DPR 615 (2009).

²¹ Véase nota al calce núm. 9.

²² Véase escrito de Apelación, pág. 27.

consignada de Fénix, quien no formó parte de dicho pleito, elaborando una serie de teorías que dan al traste con el derecho aplicable y que no tienen cabida en nuestro ordenamiento jurídico.

Según surge de la demanda aquí presentada, el apelante intenta recobrar la partida de retenido de \$174,203.32, los intereses y los honorarios de abogado impuestos en la sentencia dictada el 16 de octubre de 2014 en el caso FCD2009-2439 contra Diskin, el cual por razones que desconocemos no fue traído como parte en el presente pleito. Como ya reseñamos, en la referida sentencia, la cual es una final, firme e inapelable, el TPI condenó a Diskin a pagar la partida de retenido por \$174,282,12 más el interés legal a partir del 19 de marzo de 2012, fecha en que se pagó el préstamo de construcción, y \$2,500 en honorarios de abogado por temeridad. Además, como es sabido, la ejecución forzosa de una sentencia procede contra la parte o partes obligadas por la misma. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, 6ta Ed., Lexis Nexis, 2017, sec. 6304, pág. 635. Por lo tanto, el apelante tiene a su disposición los mecanismos establecidos en las Reglas 51.1 y 51.2 de Procedimiento de Civil de 2009, *supra*. Conforme a lo expresado, somos de la opinión que no erró el TPI al concluir que al caso de autos no le es aplicable la doctrina de enriquecimiento injusto en cuanto al apelado. El quinto error no se cometió.

En su último error, el apelante señaló que erró el foro de instancia al concluir que Jalexis nunca pagó en su totalidad el préstamo de construcción otorgado por RG. Adelantamos que dicho error sí se cometió.

En la Sentencia Sumaria Parcial apelada, el TPI consignó como determinaciones de hechos números 32 y 33 que: ²³

²³ *Íd.*, a la pág. 7.

- Jalexis nunca pagó en su totalidad el préstamo de construcción a RG, préstamo que luego fue adquirido por Scotiabank.
- El pago del retenido de Diskin estaba sujeto a que Jalexis pagara el préstamo de construcción con RG en su totalidad.

De otra parte, en la determinación de hechos número 25 el TPI consignó que: “El 14 de marzo de 2012, existía una deuda con Scotiabank de Puerto Rico de \$44,232,052.61, más intereses acumulados de \$4,935,435.70 que dicho banco transigió con Jalexis y los demás deudores por un pago de \$17,24,455.50, o sea, un 35% aproximadamente de la deuda total. El tribunal avaló los términos y condiciones del acuerdo de transacción y dictó sentencia de conformidad.”²⁴ Además, en la *Moción Informativa Conjunta* las partes estipularon los siguientes hechos:²⁵

30. Jalexis no saldó el balance adeudado del préstamo de construcción con RG (luego Scotiabank de Puerto Rico), por lo que posteriormente suscribieron un Acuerdo de Transacción. Véase, Sentencia emitida en el caso FCD2009-2439 del 16 de octubre de 2014, Hecho Núm. 11 a la pág., 6 anejada como **Exhibit 1**.

31. En el Acuerdo de Transacción, Jalexis y los demás deudores reconocieron adeudar a Scotiabank de Puerto Rico (“Scotianbank”) la suma de \$44,232,052.61, más intereses acumulados de \$4,935,435.70. Véase, Acuerdo de Transacción anejado como **Exhibit 7**.

32. Scotianbank acordó transar dicha deuda por el pago de \$17,241,455.50, o sea, un 35 por ciento aproximadamente de la deuda total. Véase, Acuerdo de Transacción anejado como **Exhibit 7**.

...

35. El tribunal avaló los términos y condiciones del acuerdo de transacción y dictó Sentencia de Archivo por Desistimiento el 23 de marzo de 2012, notificada el 28 de marzo de 2012, en el Caso Civil Núm. FCD2009-2256, cuya Demanda sobre cobro de dinero y ejecución de hipoteca había sido presentada por Scotianbank de Puerto Rico v. Jalexis, Inc., et al. Véase, Sentencia emitida en el caso FCD2009-2439 del 23 de marzo de 2012.

36. Por otra parte, en el Acuerdo de Transacción, se reconoce que Jalexis suscribió unos contratos para vender la colateral inmueble que aseguraba los préstamos otorgados por RG ahora Scotianbank, con el fin de obtener los fondos para pagar la suma acordada de \$17,214,455.50. Véase, Acuerdo de Transacción anejado como **Exhibit 7**.

...

²⁴ *Íd.*, a las págs. 6-7.

²⁵ *Íd.*, a las págs. 167 y 168.

Además, surge de la prueba documental que obra en los autos del caso y que formó parte de las estipulaciones, que en el Acuerdo Transaccional (Settlement and Release Agreement) Scotiabank, aceptó \$17,241,455.50 **como pago completo y en satisfacción del acuerdo de los préstamos otorgados a Jalexis.**²⁶ Por lo tanto, la determinación de que Jalexis nunca pagó en su totalidad el préstamo de construcción no está sustentada en la prueba documental, ni en los hechos estipulados por las partes. Los únicos hechos que no están en controversia son: (1) que Scotiabank transigió por una cantidad menor su reclamación en cobro de dinero y ejecución de hipoteca relacionada con el préstamo de construcción, y (2) que el pago del retenido estaba sujeto a que Jalexis pagara o saldara el préstamo de construcción. Ahora bien, el efecto que tuvo dicho Acuerdo de Transacción en cuanto al referido retenido es un asunto en controversia el cual deberá ser dirimido en su momento por el foro de instancia dado que la reclamación continúa en cuanto a Jalexis, única parte en el pleito.²⁷ En consecuencia, erró el TPI al consignar las determinaciones de

²⁶ *Íd.*, a la págs. 248-253.

²⁷ Una de las condiciones esenciales para que RG otorgara el préstamo objeto del Contrato de Préstamo era que el pago del retenido por parte de Jalexis al contratista general del Proyecto estuviese subordinado y pospuesto a la obtención de los Permisos de Uso y las certificaciones eléctricas y de plomería de los apartamentos, así como al saldo del Contrato de Préstamo, conforme fue pactado claramente en la sección 1.02(c) del Contrato de Préstamo. Dicha sección leía de la siguiente manera:

C) Advances under the Construction Loan shall in no event exceed ninety percent (90%) of job certifications including materials in place and work performed. The remaining ten percent (10%) (the "Retainage Payments") not covered by the Loan, shall not be paid directly by the Borrower to the contractor until the contractor provides Borrower with occupancy permit "Permiso de Uso", plumbing and electricity certification, and an authorization from the bonding company. Borrower and contractor(s) shall sign an agreement by which contractor(s) agree(s) that the Retainage Payments shall be fully subordinated and postponed to the obligations of Borrower with the Lender under this Loan Agreement until payment in full of the Loan.

Además, de conformidad con lo dispuesto dicha sección, el 28 de marzo de 2005, RG, Jalexis y Diskin suscribieron un "Subordination and Postponement Agreement" (el "Acuerdo de Subordinación"). Mediante el cual, RG y Jalexis reconocieron que Diskin sería acreedora, sujeto a los términos y condiciones del contrato de construcción entre ésta y Jalexis, de los pagos realizados bajo dicho contrato, y que tendría derecho al eventual cobro de la partida del 10% correspondiente al retenido. Véase determinaciones de hechos núm. 5 a la 9, caso núm. KLAN201100482.

hechos números 32 y 33. Las mismas deben leer conforme a lo antes expresado. En ese sentido modificamos la sentencia sumaria parcial apelada.

IV.

Por los fundamentos anteriormente expuestos, se modifica la Sentencia Sumaria Parcial apelada en los términos antes expuestos, y así modificada, confirmamos la misma. Se devuelve el caso al foro de instancia para la continuación de los procedimientos, conforme a lo aquí resuelto.

Notifíquese.

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

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones