

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

INTERSPACE INDUSTRIES CORP. Demandantes-Apelante v. ZURICH AMERICAN INSURANCE COMPANY; FIDELITY AND DEPOSIT COMPANY OF MARYLAND; COMPAÑÍA ASEGURADORA ABC; FULANO DE TAL Demandados-Apelados	KLAN201701356	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan Civil núm.: K CD2014-2160 Sobre: Cobro de Dinero
---	---------------	---

Panel integrado por su presidente, el Juez Sánchez Ramos, la Jueza Soroeta Kodesh y la Jueza Romero García.

Sánchez Ramos, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de febrero de 2018

Por la vía sumaria, el Tribunal de Primera Instancia (“TPI”) declaró sin lugar una acción de cobro de dinero instada por un subcontratista en contra de la fiadora del contratista de un proyecto de construcción. Según se explica en detalle a continuación, concluimos que erró el TPI, pues la fiadora no pudo establecer, de forma incontrovertida, que la reclamación del subcontratista se hubiese instado expirado el término contractual aplicable.

I.

Interspace Industries Corp. (el “Subcontratista” o “Demandante”) es una compañía que se dedica a la manufactura e instalación de gabinetes de cocina. En septiembre de 2014, presentó la acción de referencia (la “Demanda”) contra, entre otros, Zurich American Insurance Company y Fidelity And Deposit Company Of Maryland (la “Fiadora”).

En lo aquí pertinente, el Subcontratista alegó que: **i)** Cué & López Construction (el “Fiado” o “Contratista”) era el contratista general de determinado proyecto de apartamentos (el “Proyecto” o la “Obra”); **ii)** para el Proyecto, el Contratista tenía a su favor una fianza de cumplimiento y pago (*Performance and Payment Bond* o la “Fianza”), emitida por la Fiadora, para responder en caso de incumplimiento de aquel con el pago a los subcontratistas y suplidores de materiales de la Obra; **iii)** fue subcontratado por el Contratista para la manufactura e instalación de gabinetes de cocina, en el *Cluster A* del Proyecto (100 apartamentos), entre otros servicios; **iv)** para el 2013, el Contratista le adeudaba \$79,495.50 por concepto de la retención (10%) de los pagos de las facturas correspondientes a las certificaciones 1 a la 6, por trabajos realizados en el Proyecto y; **v)** en octubre de 2013, el Contratista se acogió a la protección de la ley de quiebras. Se alegó, además, que la Fiadora denegó una solicitud de pago presentada por el Subcontratista, al sostener que la misma se presentó fuera del término contractual aplicable.

La Fiadora contestó la Demanda; en lo pertinente, planteó que la reclamación del Subcontratista estaba prescrita, toda vez que el contrato de Fianza (el “Contrato de Fianza”), en lo pertinente a las garantías de pago, dispone de un término de un (1) año, luego de culminada y entregada la obra, para presentar este tipo de reclamación. Adujo que el Fiado había culminado el Proyecto (*achieved final completion*) para el 31 de diciembre de 2007, por lo que el Subcontratista tenía hasta el 31 de diciembre de 2008 para solicitar la ejecución de la fianza. Apuntó que, al momento en que el Subcontratista presentó su primera reclamación --octubre de 2013-- la fianza de pago ya había expirado.

Por otro lado, según surge del expediente, en julio de 2014, concurrente al presente caso, el Subcontratista presentó una

Solicitud de Investigación en torno a las actuaciones de la Fiadora, ante la Oficina del Comisionado de Seguros de Puerto Rico (el “Comisionado”). Oportunamente, la Fiadora contestó la solicitud y reprodujo los mismos argumentos que consignó en su contestación a la Demanda. En noviembre de 2014, mediante una carta de dos (2) folios, el Comisionado concluyó que la fianza de pago expiró en diciembre de 2008, por lo que cerró y archivó la investigación. No surge de la misiva si la misma fue notificada a todas las partes ni la fecha de notificación.

En febrero de 2017, la Fiadora le solicitó al TPI que tomara conocimiento judicial sobre la carta emitida por el Comisionado, a lo que el Subcontratista se opuso. Al respecto, este último expresó que la determinación de la agencia nunca le fue notificada, por lo que la misma no es final y firme.

Por otra parte, el 14 de marzo de 2017, la Fiadora presentó una moción de sentencia sumaria (la “Moción”). En lo aquí pertinente, alegó que no existe controversia real, entre otros, sobre los siguientes hechos: i) el contrato de construcción suscrito entre el Fiado y el dueño del Proyecto (el “Contrato de Construcción”) se dio por terminado al entregarse la obra el 31 de diciembre de 2007; ii) a la terminación del Proyecto, el Fiado le adeudaba al Subcontratista la cantidad de \$79,495.50 por concepto de retenidos de las facturas correspondientes a las certificaciones de trabajo 1 a la 6; iii) la última factura del Subcontratista fue sometida el 31 de diciembre de 2007 ; iv) la fianza en controversia expiró el 31 de diciembre de 2008, una vez transcurrido el término de un (1) año de terminado y entregado el Proyecto; y v) la primera reclamación del Subcontratista a la Fiadora fue en octubre de 2013. Sobre la base de lo anterior, solicitó al TPI la desestimación sumaria de la reclamación, por prescripción.

En apoyo a sus alegaciones, la Fiadora acompañó la Moción con (entre otros): i) copia del Contrato de Fianza; ii) el récord de negocios del Fiado; iii) las contestaciones juradas de los interrogatorios y iv) una declaración jurada, suscrita el 14 de marzo de 2017, por el Sr. Frank F. Cué García, en representación del Contratista.

Por su parte, el 31 de marzo de 2017, el Subcontratista se opuso a la Moción, suplementada el 3 de abril de 2017 (la "Oposición"). En síntesis, sostuvo que existe controversia real y material en cuanto a varios hechos esenciales, lo cual impedía que se dictara sentencia sumariamente. En específico, planteó que existía controversia en cuanto a la fecha en que culminó el Proyecto, ya que el Subcontratista continuó prestando servicios, a solicitud del Contratista, hasta julio de 2013, fecha en la cual se realizó el último trabajo relacionado con el Proyecto. Además, añadió que el Proyecto constaba de tres (3) torres (*clusters*) y el Contratista solo terminó una --Cluster A-- por lo que no puede considerarse terminado el Contrato de Construcción. En ese sentido, destacó que la Fiadora no incluyó copia del Contrato de Construcción y, en vez, descansó en una declaración jurada genérica suscrita por el Contratista. Acompañó la Oposición con (entre otros): i) una declaración jurada del señor Javier Cacho Cordero, Gerente de Operaciones del Subcontratista, suscrita el 31 de marzo de 2017; ii) decenas de hojas de trabajos realizados por el Subcontratista, que comprenden desde el 2009 hasta julio de 2013; iii) órdenes de compra y solicitudes de servicios realizadas por el Fiado durante los años 2009 hasta el 2011; iv) copia del mapa del Proyecto propuesto; v) copia de cheques emitidos por el Contratista a favor del Subcontratista por los servicios prestados por este último, entre el año 2008 y 2009 y vi) copia impresa de un correo electrónico, con fecha de 2010, enviado por un empleado del Contratista,

requiriéndole al Subcontratista que finalizara varios trabajos relacionados con el Proyecto, para poder entregar las unidades correspondientes.

Luego de celebrada una vista argumentativa, el 2 de junio de 2017, el TPI notificó una sentencia (la "Sentencia") mediante la cual desestimó la Demanda, con perjuicio. El TPI concluyó que el Subcontratista no controvertió lo planteado por la Fiadora "sobre la fecha de terminación [del Proyecto] y las fechas en que [el Subcontratista] presentó las facturas de las cuales surge el derecho al cobro del dinero retenido reclamado en la Demanda". Ap., pág. 343. Además, determinó que los servicios prestados por el Subcontratista a partir del año 2007 "son consistentes [sic] con mantenimiento y reparaciones por garantías". *Íd.*

Para arribar a dichas conclusiones, el TPI determinó que no existía controversia sobre los siguientes hechos, entre otros: i) que el Subcontratista fue contratado por el Fiado en enero de 2007 para la manufactura e instalación de gabinetes de cocina en el *Cluster A* del Proyecto; ii) relacionado con el Proyecto, la Fiadora emitió unas fianzas mediante las cuales se obligó a pagar reclamaciones de los subcontratistas y materialistas del mismo, en caso de que el Fiado no lo hiciera; iii) el Proyecto fue terminado el 31 de diciembre de 2007; iv) para la culminación del Proyecto, el Fiado le adeudaba al Subcontratista la suma de \$79,495.50 por concepto de retenido de las facturas correspondientes a las certificaciones 1 a la 6; v) la última factura presentada por el Subcontratista es del 31 de diciembre de 2007; vi) el Contrato de Construcción se dio por terminado al entregarse la obra el 31 de diciembre de 2007; vii) el subcontratista estuvo haciendo trabajo de mantenimiento, reparaciones y garantías hasta julio de 2013; viii) el contrato de fianza dispone de un término de un (1) año luego de la terminación y entrega de la Obra para presentar este tipo de reclamaciones; y ix)

el Subcontratista presentó, por primera vez, una reclamación a la Fiadora en octubre de 2013, bajo la fianza de pago. Además, el TPI tomó conocimiento judicial del resultado de la investigación realizada por el Comisionado de Seguros, sobre los mismos hechos y alegaciones que nos ocupan.

Inconforme, el 16 de junio de 2017, el Subcontratista solicitó la reconsideración de la Sentencia, así como enmienda a las determinaciones de hechos y determinaciones de hechos adicionales. El 21 de agosto de 2017, el TPI notificó que denegaba la referida reconsideración.

El 1 de diciembre de 2017, el Subcontratista presentó el recurso de referencia, mediante el cual reprodujo lo planteado ante el TPI. La Fiadora se opuso.

II.

Como cuestión de umbral, concluimos que, contrario a lo planteado por la Fiadora, tenemos jurisdicción para adjudicar la apelación de referencia, pues no se ha demostrado que la misma fuese incorrectamente notificada. Veamos.

La Fiadora nos solicitó la desestimación de la apelación que nos ocupa. Expuso que, al 14 de diciembre de 2017, no había recibido notificación del recurso. Luego, presentó otra moción en la cual consignó que, al 21 de diciembre, tres semanas luego de presentada la apelación, todavía no había recibido notificación del recurso.

El Subcontratista, por su parte, acreditó la debida notificación del recurso, mediante la presentación de copia de un recibo del correo federal ("USPS" o el "Correo"), del 1 de diciembre (fecha de presentación del recurso), por el pago del envío correspondiente por la vía certificada, con acuse de recibo. También sometió el recibo que indica la dirección a la cual se envió el recurso, la cual concuerda con la dirección del representante de la Fiadora. Sin

embargo, no hay controversia sobre el hecho de que, como alega la Fiadora, el Correo no entregó el recurso a dicha parte; según surge de la información públicamente disponible del Correo, el recurso fue devuelto al Subcontratista el 16 de enero de 2018. Según el Correo, el recurso se devolvió porque el mismo fue “Unclaimed”.

Como puede apreciarse de lo anterior, no se ha demostrado que el Subcontratista hubiese omitido notificar oportunamente a la Fiadora. Al contrario, mediante prueba fehaciente, el Subcontratista demostró que, el mismo día en que presentó el recurso, envió el mismo, por correo certificado con acuse de recibo, a la dirección del representante de la Fiadora. Aunque el Correo no entregó el recurso, no podemos concluir que dicha omisión sea imputable al Subcontratista; de hecho, de la información disponible públicamente en la página web del Correo, la razón que no se entregó el recurso es que el mismo no fue reclamado por la Fiadora.

Lo anterior es suficiente para denegar la moción de desestimación de la Fiadora. Pero hay más. En este caso, a lo sumo, estaríamos ante un defecto de notificación, no ante una ausencia de la misma. Adviértase que no hay controversia sobre el hecho de que el Subcontratista, el mismo día que presentó el recurso, acudió al Correo y gestionó allí el envío del mismo por correo certificado con acuse de recibo. Aun si el Subcontratista hubiese cometido algún error en dicho proceso (lo cual no ha sido demostrado aquí), estaríamos ante un defecto de notificación que no conllevaría la desestimación del recurso.

Adviértase que la Ley de la Judicatura nos requiere “reducir al mínimo” los recursos desestimados por “**defectos** de forma o **de notificación**”, Ley Núm. 201-2003, 4 LPRA sec. 24w (énfasis suplido); véanse, además, las Reglas 2 y 12.1 del Reglamento de este Tribunal, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 2 y R. 12.1. En efecto, el mandato de dicha ley es proveer una “oportunidad razonable para la

corrección de **defectos** de forma o **de notificación** que no afecten los derechos de las partes”. 4 LPRA sec. 24w (énfasis suplido).

De conformidad con dicho mandato, cuando se configura un defecto en la notificación, se permite la corrección del defecto sin desestimarse la apelación. Esta conclusión, además de ser fiel a lo dispuesto en la Ley de la Judicatura, *supra*, y en nuestro Reglamento, *supra*, adelanta el importante interés público en proveer un foro de apelación para la parte adversamente afectada por una sentencia.

III.

La sentencia sumaria es un mecanismo cuya finalidad es “propiciar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no contengan controversias genuinas de hechos materiales”. *Meléndez González et. al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015); *SLG Zapata v. J.F Montalvo*, 189 DPR 414, 430 (2013). Dicho mecanismo procesal se rige por la Regla 36 de Procedimiento Civil de Puerto Rico de 2009, 32 LPRA Ap. V R.36. En particular, la Regla 36.3(e), *supra*, dispone que procede dictar sentencia sumaria si las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia, si la hubiere, acreditan la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial y pertinente y, además, si el derecho aplicable así lo justifica. Así, se permite disponer de asuntos pendientes ante el foro judicial sin necesidad de celebrar un juicio, ya que únicamente resta aplicar el derecho a los hechos no controvertidos. *Meléndez González, supra*; *SLG Zapata, supra*.

Si se concluye que “existe una controversia **real y sustancial** sobre hechos relevantes y pertinentes”, no procede dictar sentencia sumaria. *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200, 213-214 (2010) (Énfasis nuestro). Un hecho material es aquel que puede afectar el

resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable. *Meléndez González et. al., supra; Ramos Pérez*, 178 DPR pág. 213, citando a J.A. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, San Juan, Pubs. J.T.S., 2000, T. I, pág. 609; *Jusino et als. v. Walgreens*, 155 DPR 560, 579 (2001); *Audiovisual Lang. v. Sist. Est. Natal Hnos.*, 144 DPR 563, 577 (1997).

La parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria está obligada a establecer, mediante prueba admisible en evidencia, la inexistencia de una controversia real respecto a los hechos materiales y esenciales de la acción. Además, deberá demostrar que, a la luz del derecho sustantivo, amerita que se dicte sentencia a su favor. *Ramos Pérez, supra; Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308, 332-333 (2004). Cuando de las propias alegaciones, admisiones o declaraciones juradas, surge una controversia de hechos, la moción de sentencia sumaria es improcedente. *Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. E.L.A.*, 152 DPR 599, 610 (2000).

Por su parte, la parte que se oponga a que se dicte sentencia sumaria debe controvertir la prueba presentada. La oposición debe exponer de forma detallada y específica los hechos pertinentes para demostrar que existe una controversia fáctica material, y debe ser tan detallada y específica como lo sea la moción de la parte promovente pues, de lo contrario, se dictará la sentencia sumaria en su contra, si procede en derecho. Regla 36 (c) de Procedimiento Civil, *supra*. Cuando la moción de sentencia sumaria está sustentada con declaraciones juradas u otra prueba, la parte opositora no puede descansar en meras alegaciones y debe proveer evidencia para demostrar la existencia de una controversia en torno a un hecho material.

Por otro lado, en el ejercicio de nuestra función revisora, en lo pertinente, debemos: i) examinar que “tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma

codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*”; y ii) “revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia”, utilizando los mismos criterios que dispone la Regla 36, *supra*, limitados a la consideración de la prueba que las partes presentaron ante el TPI. *Meléndez González et. al*, 193 DPR, pág 118.

La revisión apelativa es una de *novus* y debemos examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la moción de sentencia sumaria, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor. *Íd.* Por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debemos proceder entonces a revisar de *novus* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia. *Íd.*

IV.

El contrato de fianza está reglamentado por nuestro Código Civil, el cual dispone que “por la fianza se obliga uno a pagar o cumplir por un tercero, en el caso de no hacerlo [e]ste”. Art. 1721 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4871. Por su naturaleza accesoria, el contrato de fianza es una garantía personal en la que el fiador puede obligarse a menos, pero nunca a más, que el deudor principal, tanto en la cantidad como en lo oneroso de la obligación. Art. 1725 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4875.

La interpretación del contrato de fianza no está exenta de la aplicación de las reglas generales de interpretación de los contratos. No obstante, este tipo de contrato debe ser interpretado liberalmente, de modo que se favorezcan las reclamaciones de los terceros beneficiados. *Caguas Plumbing Inc. v. Continental Construction Corp.*, 155 DPR 744, 753 (2001).

En conexión con la fianza en la industria de la construcción, de ordinario, el contratista de una obra o principal garantiza el cumplimiento de sus obligaciones con dos tipos de contratos de fianza de construcción, los cuales se denominan de cumplimiento

(*performance bond*), y de pago (*labor and material payment bond*).¹

En lo aquí pertinente, en la fianza de pago, la fiadora le garantiza al dueño de la obra que toda la labor y los materiales utilizados en el proyecto serán pagados por la fiadora si el contratista de la obra o principal incumple. Un fiador solidario responde igual que su fiado; en otras palabras, este viene obligado a cumplir el contrato íntegra y totalmente, desde el momento en que el fiado deja de cumplir lo convenido. *San José Realty, S.E. v. El Fénix de P.R.*, 157 DPR 427, 451 (2002). En tal caso, los suplidores o materialistas, como terceros beneficiarios, están legitimados para exigir el pago de los créditos directamente a la fiadora.

V.

Concluimos que erró el TPI al adjudicar la Demanda por la vía sumaria. Surge del récord que existen controversias reales sobre hechos materiales, particularmente en cuanto a: **i)** la fecha de culminación, final o parcial, del Proyecto, así como la fecha de terminación del Contrato de Construcción; y **ii)** la fecha del último trabajo realizado por el Subcontratista bajo el Contrato de Construcción. Por consiguiente, la Fiadora no colocó al TPI en posición de adjudicar sumariamente la Demanda. Veamos.

Por un lado, los siguientes hechos no están en controversia: **i)** el Subcontratista fue contratado por el Fiado para la manufactura e instalación de gabinetes de cocina en el Proyecto; **ii)** el Fiado le adeuda al Subcontratista la suma arriba mencionada; **iii)** la Fiadora expidió, a favor del Fiado, en lo pertinente, una fianza que garantizaba el pago a los subcontratistas y suplidores de materiales en caso de incumplimiento del Fiado con dicha obligación; y **iv)** el Contrato de Fianza dispone de un término de (1) año, a partir de la fecha de la última labor o trabajo **realizado bajo el Contrato de**

¹ En este caso, el Contrato de Fianza incorporó ambas modalidades.

Construcción, para que cualquier suplidor de materiales o subcontratista reclame directamente contra la Fiadora.

En efecto, en lo aquí pertinente, la sección 4.2 (11) del Contrato de Fianza dispone (énfasis suplido):

No suit or action shall be commenced by a Claimant under this Bond ... after the expiration of **one year from the date** (1) [...] or (2) **on which the last labor or service was performed** by anyone or the last materials or equipment were furnished by anyone **under the Construction Contract**. [...] Ap., pág. 154.

Como se puede apreciar, la precitada cláusula contractual está condicionada a la fecha del último trabajo realizado, o servicio prestado, por el Subcontratista bajo el Contrato de Construcción. Contrario a lo planteado por la Fiadora, no se demostró, de forma incontrovertida, que el Subcontratista hubiese realizado su último trabajo bajo el Contrato de Construcción para el 31 de diciembre de 2007.

La Fiadora sostiene que, el 31 de diciembre de 2007, se culminó el Proyecto y que el dueño aceptó la Obra. Como explicamos a continuación, ello tampoco se demostró de forma incontrovertida. Además, aun partiendo de la premisa que la Obra se hubiese entregado en la fecha indicada, no se demostró que, luego de dicha fecha, el Subcontratista no hubiese realizado trabajos bajo el Contrato de Construcción. Veamos.

La Fiadora acompañó la Moción con una declaración jurada, suscrita por el presidente del Contratista, en la cual, de forma general, el declarante expresó que “[l]as obras en el [P]royecto ... terminaron y se alcanzó la terminación final el 31 de diciembre de 2007, fecha en que fue entregada al dueño de la obra y se dio por terminado el Contrato de Construcción ...”. Ap., pág. 147.

Por su parte, en la Oposición, el Subcontratista alegó que, tanto la fecha de conclusión del Proyecto, como la fecha del último trabajo realizado en el mismo, estaban en controversia. Primero,

porque el proyecto propuesto era de tres (3) torres (*clusters*) y el Fiado solo construyó una. En apoyo, incluyó copia del mapa del Proyecto propuesto que así lo demuestra. Segundo, alegó que el proyecto se terminó en el 2013, cuando realizó el último trabajo a solicitud del Contratista. Para sostener tal contención, acompañó la Oposición con una declaración jurada de su Gerente de Operaciones, suscrita el 31 de marzo de 2017, quien así lo declara.

Nótese que, en cuanto a los referidos hechos, los cuales son pertinentes, ambas partes descansaron, en gran medida, en declaraciones juradas, las cuales son contradictorias. Ello, por sí solo, impedía que el TPI considerara dichos hechos como incontrovertidos.

Pero hay más. El Subcontratista presentó prueba documental que demuestra que el Contratista le solicitó a aquel, en el 2010 – casi tres (3) años después de la alegada fecha de terminación y entrega del Proyecto-- servicios para veintisiete (27) apartamentos del Proyecto que no habían podido ser entregados y, además, le reclamó que terminara los trabajos en otros diez (10) apartamentos. Es decir, para septiembre de 2010, existían treinta y siete (37) apartamentos del Proyecto que no estaban listos para ser entregados. De hecho, el empleado le advirtió al Subcontratista que, de no completar los trabajos oportunamente, se exponía a un cargo o *backcharge* contra los créditos que tuviese pendiente. Algunos de los trabajos solicitados, ciertamente, no son compatibles con trabajos de mantenimiento o garantía. Esta prueba, en conjunto con los demás documentos presentados, era suficiente para controvertir el hecho alegado por la Fiadora, en cuanto a que la construcción del Proyecto culminó, y el dueño aceptó la obra, en diciembre de 2007.

La conclusión sustancial de un proyecto se define como el momento en el cual, según certificado por el arquitecto, la obra está

lo suficientemente completa como para que el dueño la pueda ocupar o utilizar para el fin perseguido. *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616, 627 (2000). Aquí, de cien (100) apartamentos que componen el *Cluster A* del Proyecto, treinta y siete (37) de estos no estaban listos para ser entregados, según admitió el propio empleado del Fiado, en el 2010².

De conformidad, y en virtud del principio judicial que nos exige examinar el expediente de la manera más favorable a favor del que se opuso a la Moción, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor (*Meléndez González et. al*, 193 DPR a la pág. 118), concluimos que, ante este cuadro fáctico, la fecha de culminación del Proyecto, así como la fecha en que el Subcontratista realizó su último trabajo bajo el Contrato de Construcción, son hechos materiales que están en controversia.

Además, resaltamos que la Fiadora omitió presentar ante el TPI documentos que pudieron haber arrojado luz adicional sobre estos hechos en controversia, lo cual fortalece nuestra conclusión de que estamos ante una controversia fáctica genuina que requiere la celebración de un juicio en su fondo. Por ejemplo, la Fiadora no sometió copia del Contrato de Construcción o un Certificado de Cumplimiento emitido por algún arquitecto o ingeniero, o alguna declaración jurada suscrita por el dueño de la Obra, acreditando este último la aceptación de la misma en determinada fecha. La norma es que cuando “pareciere que una parte, teniendo disponible una prueba más firme y satisfactoria, ofrece una más débil y menos

² Correo electrónico enviado el 16 de septiembre de 2010, por el Sr. Juan Carlos Chaparro, quien se alega era empleado del Fiado. En este comunicado, el empleado le indicó al Subcontratista lo siguiente:

[...] tenemos pendientes de **servicio suyo** los siguientes 27 apartamentos para **poder entregar los mismos:** [...]. En adición *[sic]* necesitamos que termine de hacer los huecos para estufa en los topes de granito de los 10 apartamentos que encontramos que les falta: [...]. **Necesito entregar estos apartamentos con urgencia.** Necesito su respuesta entre hoy y mañana, de lo contrario tendré que resolver con otro, cargando los servicios a su cuenta. (Énfasis nuestro)

satisfactoria”, la prueba ofrecida “deberá considerarse con sospecha”. Regla 110 (g) de las Reglas de Evidencia 2009, 32 LPRA Ap. VI R.110(g).

De forma similar, está en controversia el hecho medular aquí – la fecha del último trabajo realizado por el Subcontratista **bajo el Contrato de Construcción**. Adviértase que, según explicado arriba, es a partir de esta fecha que habría comenzado a transcurrir el término de un (1) año contemplado en el Contrato de Fianza.

La Fiadora sostiene que la última factura pertinente fue presentada en diciembre de 2007. Para ello, descansó nuevamente en la declaración jurada del Contratista y, además, en copia de sus récords de negocio, los cuales reflejan que la última factura presentada por el Subcontratista fue en diciembre de 2007.

No obstante, el Subcontratista acompañó la Oposición con decenas de hojas de trabajo, facturas, cheques y órdenes de compra que demuestran, en lo pertinente, que el Subcontratista realizó trabajos, en el Proyecto, con posterioridad a diciembre de 2007. Entre estos trabajos, por ejemplo, el Subcontratista realizó “huecos” en los topes de granito instalados en las cocinas de los apartamentos. Otros trabajos consistieron en “cuadre de puertas, “reparación de pinturas”, “cortar puertas”, etc. Muchos de estos trabajos fueron facturados por el Subcontratista y, algunos de ellos, ya fueron pagados por el Contratista.

Al respecto, la Fiadora sostiene que los trabajos realizados por el Subcontratista, con posterioridad a diciembre de 2007, eran por concepto de garantías y mantenimiento, y no bajo el Contrato de Construcción, por lo que no están garantizados por la fianza de pago. Sin embargo, la naturaleza de los numerosos documentos sometidos con la Oposición nos impide concluir, de forma incontrovertida, que, según planteado por la Fiadora, ninguno de los

trabajos del Subcontratista, posteriores a diciembre de 2007, fueron realizados bajo el Contrato de Construcción.

Aunque los trabajos por garantía no se facturan, pues se realizan para corregir defectos o vicios en los trabajos previamente realizados, el récord no permite concluir, como hecho incontrovertido, que todos los trabajos del Subcontratista, posteriores a diciembre de 2007, se realizaron en conexión con dicha garantía. La Fiadora no estableció cuál era el tipo de garantía acordada entre el Contratista y el Subcontratista, en términos, por ejemplo, de su alcance y el periodo que comprende la misma; tampoco se presentó el acuerdo al respecto entre la Contratista y el Subcontratista.

El lenguaje del Contrato de Fianza hace referencia a la fecha en que se realizó “*the last labor or service ... under the Construction Contract. [...]*”. Nótese que dicha oración no hace distinción alguna en cuanto a la naturaleza del servicio o trabajo realizado. Conforme los propios términos del Contrato de Fianza y, en función de los cánones de hermenéutica aplicable a este tipo de contrato, para determinar cuándo comienza a transcurrir el término de un (1) año en controversia, es necesario precisar la fecha en que se realizó el último trabajo bajo los términos del Contrato de Construcción. Aparte de que no se demostró que todos los trabajos luego de diciembre de 2007 fuesen de mantenimiento o reparación, tampoco se demostró que trabajo de dicha naturaleza no constituiría trabajo “bajo el Contrato de Construcción”.

Tampoco podía adjudicarse la Demanda sobre la base de la carta emitida por el Comisionado. La Regla 201 de Evidencia, 32 LPRA AP. VI R. 201, establece lo relacionado con la toma de conocimiento judicial. Dicha regla dispone que el “[t]ribunal podrá tomar conocimiento judicial solamente de aquel hecho adjudicativo que no esté sujeto a controversia razonable porque: (1) es de

conocimiento general dentro de la jurisdicción territorial del Tribunal, o (2) es susceptible de corroboración inmediata y exacta mediante fuentes cuya exactitud no puede ser razonablemente cuestionada". Los hechos adjudicativos son "los hechos que están en controversia de acuerdo con las alegaciones de las partes y del derecho sustantivo que rige el asunto." *Pérez v. Mun. de Lares*, 155 DPR 697, 704 (2001). Aquí, el TPI podía tomar conocimiento judicial sobre el hecho de que el Subcontratista había iniciado paralelamente un proceso de investigación administrativa ante el Comisionado. Este hecho es de fácil corroboración y no está en controversia.

Ahora bien, la carta del Comisionado no dispone de la Demanda. Primero, a pesar de que la investigación solicitada al Comisionado giraba en torno a los mismos hechos que hoy nos ocupan, las conclusiones del Comisionado no fueron el resultado de un proceso formal adjudicativo en donde las partes hubiesen tenido la oportunidad de presentar prueba, plantear sus defensas, confrontar la prueba, entre otras cosas. Véase, por ejemplo, *Pagán Hernández v. U.P.R.*, 107 DPR 720, 734 (1978) (para que una decisión administrativa tenga efecto de cosa juzgada, es necesario que la agencia haya actuado en una capacidad judicial y haya provisto a las partes una oportunidad adecuada para litigar). Segundo, el Comisionado tampoco formuló determinaciones de hechos y conclusiones de derecho típicas de una decisión administrativa final y revisable. Tercero, más allá de una expresión genérica ("[d]e nuestra investigación se desprende..."), el Comisionado no detalló en qué consistió la investigación, qué prueba fue considerada, qué personas fueron entrevistadas, entre otras cosas. Cuarto, como correctamente señala el Subcontratista, de la faz de la carta se desprende que la misma no fue notificada al Subcontratista, ni mucho menos advierte del mecanismo mediante

el cual se podría impugnar, o revisar, la misma. Estamos, así pues, ante una comunicación que resultó de un proceso sumamente informal, por lo cual el TPI estaba impedido de resolver la Demanda únicamente sobre la base de la misma.

En fin, concluimos que no se demostró que estuviese incontrovertido el hecho medular aquí – la fecha en que el Subcontratista realizó su último trabajo bajo el Contrato de Construcción. Tampoco se demostró, de forma incontrovertida, cuál fue la fecha de terminación del Proyecto. Por tanto, erró el TPI al desestimar la Demanda por la vía sumaria.

VI.

Por los fundamentos antes expuestos, se revoca la sentencia apelada y se devuelve el caso para procedimientos ulteriores compatibles con lo aquí resuelto.

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

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