

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL I

DESARROLLADORA J.A., INC.

Demandante Apelado

v.

AUTORIDAD PARA
FINANCIAMIENTO DE LA
INFRAESTRUCTURA DE
PUERTO RICO y MUNICIPIO
DE MAYAGÜEZ

Demandados Apelantes

KLAN201900093

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala
Superior de
Mayagüez

Civil Núm.:
ISCI201600451
(Sala 206)

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato, Cobro de
Dinero y Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidente, el Juez Ramírez Nazario, el Juez Candelaria Rosa y el Juez Cancio Bigas.

Candelaria Rosa, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de marzo de 2019.

Comparece ante nos la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura de Puerto Rico (AFI) mediante escrito de apelación presentado el 25 de enero de 2019. Solicita que revoquemos la Sentencia Sumaria Parcial que dictó el Tribunal de Primera Instancia donde declaró con lugar la demanda sobre incumplimiento de contrato y cobro de dinero que presentó la Desarrolladora J.A. Inc. en su contra.

En el caso de epígrafe, AFI emitió una invitación a subasta para los trabajos de construcción del Parque de Patinetas en el Parque del Litoral de Mayagüez, la cual se adjudicó a la Desarrolladora J.A. Inc. A raíz de lo anterior, las partes firmaron el contrato 2011-000152 mediante el cual AFI se obligó a pagar a la Desarrolladora J.A. Inc. una

cuantía a cambio de que esta última realizara los trabajos de construcción. Finalizado el proyecto, la Desarrolladora J.A. Inc. demandó a AFI en cobro de dinero e incumplimiento de contrato por un presunto balance no pagado. Por su parte, AFI contestó la demanda, negó la deuda imputada y presentó una demanda contra coparte en contra del Municipio de Mayagüez (Municipio) porque presuntamente es al Municipio a quien le corresponde pagar la deuda. Por su parte, el Municipio negó responsabilidad y argumentó que transfirió a AFI los fondos pactados y que entre el Municipio y la Desarrolladora J.A. Inc. no existe contrato alguno.

Concluido el descubrimiento de prueba, Desarrolladora J.A. Inc. presentó una solicitud de sentencia sumaria. Recibida la oposición de AFI al igual que otros documentos de las partes, el Tribunal de Primera Instancia dictó una Sentencia Sumaria Parcial. Halló probados los siguientes hechos:

1. En el año 2010, la compañía Desarrolladora JA, Inc. participó de la subasta del Proyecto C501174 para la Construcción de un Parque de Patinetas en el Parque Litoral de Mayagüez. Durante el proceso de subasta, la Autoridad para el Financiamiento de la Infraestructura sometió a los licitadores unas instrucciones (“Instructions to Bidders”) entre las cuales se encontraba el Exhibit A. Dicho Exhibit incluía, entre otras cosas, una nota indicando que el precio no debe incluir las patentes y arbitrios municipales. Específicamente, la nota establece: “NOTE: PRICES IN (I) SHALL NOT INCLUDE MUNICIPAL TAXES (“PATENTES Y ARBITRIOS”).” (Nota omitida).
2. Del mismo modo, como parte del proceso de subasta, el 24 de mayo de 2010 AFI expidió el Addendum Núm. 5 del Proyecto de Construcción del Parque de Patinetas en el Parque del Litoral en Mayagüez. El inciso B.1 de la página 3 de dicho Addendum contiene una explicación de la nota antes mencionada contenida en el Exhibit A de las Instrucciones a los licitadores. La misma indica que el precio no debe

incluir las patentes y arbitrios municipales porque “La patente y los arbitrios municipales son responsabilidad de la AFI en conjunto con el Municipio de Mayagüez.” (Nota omitida).

3. Desarrolladora JA sometió una propuesta, para realizar los trabajos de construcción de dicho proyecto por la cantidad de \$1,274,667.37. La subasta fue celebrada el 1 de junio de 2010. La compañía Desarrolladora JA, Inc. resultó ser el licitador responsivo más bajo de la subasta del Proyecto de Construcción del Parque de Patinetas. En vista de lo anterior, el 7 de julio de 2010, AFI notificó la adjudicación de la subasta a Desarrolladora JA, Inc. por un costo inicial de \$1,274,667.37. (Nota omitida).
4. El 27 de agosto de 2010, Desarrolladora JA, Inc. y AFI suscribieron el contrato número 2011-000152 en el cual Desarrolladora J.A. se obligó a realizar los trabajos de Construcción del Parque de Patinetas en el Parque del Litoral en el Municipio de Mayagüez y AFI se obligó a pagar a Desarrolladora JA la cantidad de \$1,274,667.37 por sus servicios. (Nota omitida).
5. El inciso 2.1 del Artículo 2 del Contrato 2011-000152 incorporó las instrucciones a los licitadores como parte del alcance del proyecto. Dicho artículo dispone:

“2.1 Scope of Contract

The Contractor shall finish all labor, materials, supervision, tools and equipment required for **“Pista de Patinetas “Skate Park” en el Parque Litoral de Mayagüez”**, Municipality of Mayagüez **as more fully described in the Instruction[s] to Bidders**, the (“Work”) in strict accordance with the provisions of the Contract Documents, all of which are hereby made a part hereof. (Énfasis en el original.) (Nota omitida).

6. El contrato fue enmendado en 9 ocasiones (Enmiendas A a la I). Las 9 enmiendas se hicieron por escrito mediante Cambios de Orden y/o Contrato Enmendado y todas fueron debidamente firmadas por ambas partes. Dichas enmiendas aumentaron el costo del proyecto por la cantidad de \$131,620.80 para un costo total del proyecto de \$1,406,288.17.
7. El contrato original y sus nueve enmiendas fueron debidamente registradas en la Oficina del Contralor.
8. El 18 de febrero de 2011 el Departamento de Finanzas del Municipio de Mayagüez emitió misiva a

Desarrolladora JA. En dicha misiva solicitó el pago de patentes (\$50,986.70) y arbitrios (\$6,373.34) municipales del contrato original (\$1,274,667.37). De las Minutas del proyecto surge, con relación a las patentes y arbitrios, que el 24 de enero de 2011 “AFI indicó que es AFI el que va a realizar los pagos.” (Nota omitida).

9. Del mismo modo, el Municipio de Mayagüez radicó un Interdicto Preliminar ante el Tribunal de Primera Instancia (Civil Núm. ISCI201100457) en el cual solicitó la paralización de la obra hasta tanto fueran satisfechas las patentes y los arbitrios municipales del contrato original. Durante la vista celebrada el 5 de abril de 2011, el Tribunal de Primera Instancia ordenó que Desarrolladora JA notificara a AFI que [e]sta última tenía un término perentorio de 10 días, comenzados a cursar desde el 6 de abril, para realizar el pago de patentes y arbitrios reclamados por el Municipio de Mayagüez. Ese mismo día, Desarrolladora JA notificó la Orden del Tribunal junto con la Minuta a AFI. (Nota omitida).
10. A raíz de lo anterior, el 11 de abril de 2011 AFI realizó el pago de patentes y arbitrios municipales del proyecto original mediante el cheque número 002251 por la cantidad de \$57,360.04 (\$50,986.70 de patentes y \$6,373.34 de arbitrios). Además, de las Minutas del proyecto surge que “AFI pagó las Patentes y Arbitrios.” (Notas omitidas).
11. El 12 de abril de 2011, el Departamento de Finanzas del Municipio de Mayagüez emitió el Relevó de deuda. (Nota omitida).
12. Durante el transcurso del proyecto, Desarrolladora JA sometió 13 certificaciones, para el período del 9 de octubre de 2010 al 11 de noviembre de 2011, que totalizan \$1,406,288.17. (Nota omitida).
13. RG Caribe, LLC fue la compañía contratada por AFI para la inspección del proyecto.
14. RG Caribe, LLC emitió misiva el 31 de octubre de 2011 sobre inspección y aceptación final del proyecto de Skate Park de Mayagüez. En la misma informa que luego de realizada la inspección final del proyecto, el proyecto fue finalmente aceptado el día 31 de octubre de 2011, fecha en la cual se completaron todos los trabajos relacionados a la construcción y corrección de deficiencias del proyecto. (Nota omitida).

15. El mismo 31 de octubre de 2011 AFI emitió “Final Completion Letter” en la cual certifica que los trabajos contratados del proyecto de construcción del “Skate Park” fueron totalmente completados por Desarrolladora JA y que el costo final del proyecto fue de \$1,406,288.17. (Nota omitida).
16. Mediante misiva del 6 de diciembre de 2012, el Departamento de Finanzas del Municipio de Mayagüez informó que los arbitrios municipales del cambio de orden del Proyecto del Parque de Patinetas (enmiendas A-I al contrato 2011-000152), con un costo de \$131,620.80, ascendían a \$5,264.63. (Nota omitida).
17. Igualmente, el 6 de diciembre de 2012, el Departamento de Finanzas del Municipio de Mayagüez emitió factura, la cual indica que las patentes municipales del cambio de orden (enmiendas A-I al contrato 2011-000152) del Proyecto del Parque de Patinetas sumaban \$658.10. (Nota omitida).
18. Ante la inacción de AFI en el pago de patentes y arbitrios, el 21 de marzo de 2013 Desarrolladora JA emitió el cheque número 63163 por la cantidad de \$5,922.93 para sufragar las patentes y arbitrios de las enmiendas al proyecto de construcción del Parque de Patinetas, y de esta manera obtener el relevo de deuda del Municipio y así poder solicitar la devolución del 10% del retenido. (Nota omitida).
19. Ese mismo día el Departamento de Finanzas del Municipio de Mayagüez emitió el Recibo de Pago Núm. 64961 por \$4,738.35 y Recibo de Pago Núm. 64963 por \$526.48, para un total de \$5,264.83 a Desarrolladora JA en concepto de pago de arbitrios de construcción de las enmiendas al contrato original para la construcción del Parque de Patinetas de Mayagüez. (Nota omitida).
20. El mismo el [sic] 21 de marzo de 2013 el Departamento de Finanzas del Municipio de Mayagüez emitió el Recibo de Pago Núm. 64965 por \$592.29 y Recibo de Pago Núm. 64967 por \$65.81 para un total de \$658.10 a Desarrolladora JA en concepto de pago de patentes de las enmiendas al contrato original para la construcción del Parque de Patinetas de Mayagüez. (Nota omitida).

21. El 21 de marzo de 2013 el Departamento de Finanzas emitió el relevo de deuda del Municipio de Mayagüez. (Nota omitida).
22. AFI ha pagado a Desarrolladora JA la cantidad de \$1,265,659.37 por trabajos realizados bajo el contrato 2011-000152 y sus enmiendas y retuvo el 10% del costo total del proyecto, \$140,628.82. (Nota omitida).
23. Desde el 17 de octubre de 2012 Desarrolladora JA había solicitado a AFI la devolución del 10% del retenido de la totalidad del proyecto. (Nota omitida).
24. El 22 de marzo de 2013, Desarrolladora JA cursó una misiva a AFI en la cual le solicitó el pago total de \$146,551.75 (\$140,628.82 del 10% del retenido, más los \$5,922.93 que Desarrolladora JA pagó en concepto de patentes y arbitrios del cambio de orden). (Nota omitida).
25. AFI admite que adeuda las cantidades reclamadas por Desarrolladora JA al alegar que “se ha visto imposibilitada de pagar la cantidad reclamada por Desarrolladora, ya que el Municipio no ha desembolsado los fondos a AFI”, que el Municipio de Mayagüez le adeuda \$586,909.68 y que “dicha cantidad contempla los \$146,551.75 reclamados por Desarrolladora JA en la demanda.” (Notas omitidas).¹

El Tribunal de Primera Instancia dictó una Sentencia Sumaria Parcial el 6 de diciembre de 2018 en la cual concluyó que no existe una controversia real sustancial sobre un hecho esencial. Aquilatada la prueba resolvió que la Desarrolladora J.A. Inc. terminó la obra y que, una vez inspeccionada, AFI la aceptó. Como resultado, dictaminó que le corresponde a AFI reembolsar a la Desarrolladora J.A. Inc. \$140,628.82 por concepto del 10% del retenido del costo total del proyecto y \$5,922.93 por los arbitrios y patentes derivados de los cambios de orden, para un total de \$146,551.75. Decretó que el Municipio no contrató con Desarrolladora J.A. Inc. para este proyecto

¹ Apéndice TA, págs. 5-10.

ni para sus enmiendas por lo que AFI responde directamente a la Desarrolladora J.A. Inc. por la suma reclamada.

Surge del dictamen recurrido que: “consta evidencia en el r[é]cord que acredita que Desarrolladora JA prestó los servicios cuyo pago reclama, pagó las patentes y arbitrios de las enmiendas al contrato original cuya devolución reclama, que la suma adeuda[da] por AFI está vencida, es líquida y exigible.”² El Tribunal de Primera Instancia impuso temeridad a AFI por ésta prolongar el litigio luego de admitir que adeuda la cuantía reclamada. Ello, bajo el pretexto de que “se ha visto imposibilitada de pagar la cantidad reclamada por Desarrolladora, ya que el Municipio no ha desembolsado los fondos a AFI.”³

En virtud de lo anterior, ordenó a AFI a pagar a la Desarrolladora J.A. Inc. \$146,551.75 más intereses y costas, además de \$15,000.00 en honorarios de abogado. Dejó pendiente la demanda contra coparte que incoó AFI en contra del Municipio.

Inconforme, AFI comparece mediante apelación donde argumenta que:

Erró el Tribunal de Primera Instancia en resolver sumariamente la reclamación del demandante en contra de AFI y dejar pendiente y sin resolver la reclamación del demandante hacia el Municipio de Mayagüez y la demanda de coparte incoada por AFI, pues no se puede resolver una sin la otra.

Erró el Tribunal de Primera Instancia en resolver una sentencia sumaria parcial cuando se reclama contra dos codemandados en igual circunstancia en la demanda y existen hechos en controversia entre dichos codemandados que incide en la reclamación de la parte demandante-apelada.

Erró el Tribunal de Primera Instancia en imponer temeridad a la AFI.

² Apéndice TA, pág. 25.

³ Apéndice TA, pág. 35.

El mecanismo procesal de sentencia sumaria tiene como finalidad la solución justa, rápida y económica de litigios civiles que no contengan controversias genuinas de hechos materiales. *Const. José Carro v. Mun. Dorado*, 186 DPR 113 (2012). En síntesis, procede dictar sentencia sumariamente cuando de la evidencia no surgen controversias reales y sustanciales sobre hechos esenciales y pertinentes, además, cuando está fundamentada en Derecho. *Íd.*

La Regla 36.3 de Procedimiento Civil de 2009, 32 LPRA Ap. V, impone ciertos requisitos tanto a la parte que promueve la sentencia sumaria y a aquella que se opone. En lo que respecta a los hechos relevantes sobre los cuales la parte promovente aduce que no existe controversia sustancial, ésta viene obligada a desglosarlos en párrafos debidamente numerados y, para cada uno de ellos, especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible en evidencia que lo apoya. Regla 36.3(a)(4) de Procedimiento Civil de 2009, *supra*. En respuesta, la parte que se oponga tiene el deber de citar específicamente los párrafos según enumerados por el promovente que entiende están en controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación con cita a la página o sección pertinente. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013).

El incumplimiento con estos requisitos tendrá el efecto de darle la potestad al tribunal de considerar los hechos, controvertidos o incontrovertidos, dependiendo de cuál parte incumpla. *Íd.* La función revisora de los tribunales apelativos se ve limitada a considerar los documentos que se presentaron ante el foro primario para sólo determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos

materiales y si el derecho se aplicó de forma correcta. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004).

En materia contractual, es sabido que las obligaciones nacen, entre otras fuentes, de los contratos. Artículo 1042 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 2992. La teoría de los contratos se funda en la autonomía de la voluntad y la libertad que tienen las partes para “establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRa sec. 3372; *BPPR v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008). La existencia de un contrato está sujeta a la necesaria concurrencia de los requisitos de consentimiento, objeto y causa de la obligación que se establezca. Artículo 1213 del Código Civil, 31 LPRa sec. 3391.

Los contratos tienen fuerza de ley entre las partes. Artículo 1044 del Código Civil, 31 LPRa sec. 2994. Deben cumplirse según sus términos siempre y cuando sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil, 31 LPRa, sec. 3375. El Artículo 1054 establece que si una parte al cumplir con sus obligaciones incurre en dolo, negligencia o morosidad, o de cualquier modo contraviene al tenor de sus obligaciones, quedará sujeta a la indemnización de los daños y perjuicios ocasionados. 31 LPRa sec. 3018.

Bajo el principio contractual de *pacta sunt servanda*, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes, teniendo que cumplir su obligación al tenor de los mismos. Artículo 1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 2994. En *De Jesús González v. A.C.*, 148 DPR 255 (1999), el Tribunal Supremo expresó que los tribunales no podemos relevar a una parte de cumplir

lo que se obligó a realizar mediante contrato cuando el acuerdo es legal y válido y no contiene vicio alguno. Por ello, en ausencia de ambigüedad o confusión en el lenguaje o contenido contractual, el sentido literal de los contratos ha de ser respetado. Artículo 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471.

Sobre la temeridad, la jurisprudencia interpretativa ha resuelto que cuando un litigante posterga inmeritoriamente el pleito, provoca que la parte contraria efectúe trámites evitables, o hace necesario un pleito que se pudo evitar, éste obra con temeridad y, en vista de ello, procedería la sanción de honorarios de abogado. Regla 44.1 (d) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 44.1 (d); *Rivera v. Tiendas Pitusa, Inc.*, 148 DPR 695 (1999). Se entiende que, un litigante actúa con temeridad cuando “por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente a asumir las molestias, gastos, trabajo e inconvenientes de un pleito.” *Torres Vélez v. Soto Hernández*, 189 DPR 972, 993 (2013).

Es norma establecida que la determinación en cuanto a si una parte obró con temeridad descansa en la discreción del juez sentenciador. *P.R. Oil v. Dayco*, 164 DPR 486 (2005). Cónsono con lo anterior, como tribunales apelativos debemos abstenernos de intervenir con la discreción que cuenta el foro de instancia para imponer honorarios de abogados, salvo cuando surja que su actuación constituyó un abuso de discreción. *Íd.*

En el presente caso, AFI cuestiona que el foro de instancia resolvió sumariamente la reclamación de Desarrolladora J.A. Inc. en su contra sin disponer de la acción de dicha parte en contra del Municipio.

Sin embargo, surge de la sentencia apelada que el Tribunal de Primera Instancia dispuso sumariamente de la causa de acción de la Desarrolladora J.A. Inc. en contra de AFI y difirió la reclamación en contra del Municipio en el sentido de que:

[...] AFI arguye, como único obstáculo para pagar la cantidad reclamada a Desarrolladora JA, que se ha visto imposibilitado de pagar ya que el Municipio de Mayagüez no le ha devuelto los fondos a AFI. (Nota omitida.) No obstante, el contrato 2011-000152 y sus enmiendas, por el cual Desarrolladora JA reclama el dinero adeudado, fue suscrito únicamente entre AFI y Desarrolladora JA. Es decir, el Municipio de Mayagüez no participó en ninguno de los contratos de construcción del Parque de Patinetas (ni del contrato original, 2011-000152, ni de sus enmiendas) por lo cual AFI le responde directamente a Desarrolladora JA por el dinero adeudado por ser quien está obligado contractualmente a pagar el 10% retenido a Desarrolladora JA.⁴

Bajo tales fundamentos, el Tribunal de Primera Instancia obligó exclusivamente a AFI devolver a Desarrolladora J.A. Inc. \$146,551.75, más intereses, costas y honorarios de abogado. Ahora bien, el Tribunal de Primera Instancia dejó pendiente la demanda contra coparte que instó AFI en contra del Municipio. Actuó correctamente al así hacerlo. La reclamación dispuesta sumariamente es independiente de la demanda contra coparte y puede resolverse separadamente.

AFI argumenta que ésta y el Municipio son codemandados en igual circunstancia. Sin embargo, obra en el expediente el *Acuerdo para Transferencia de Fondos 2009-2010* que otorgaron AFI y el Municipio de Mayagüez. De éste surge que el Municipio de Mayagüez aportó dos millones de dólares (\$2,000,000.00) para finalizar el proyecto de facilidades deportivas en preparación para los Juegos Centroamericanos y del Caribe de Mayagüez 2010, entre los cuales está

⁴ Apéndice TA, pág. 22.

el Parque de Patinetas en el Parque del Litoral. Asimismo acordaron que la intervención del Municipio en este proyecto es limitada a aportar dicha cuantía monetaria y “no lo convierte en dueño de la obra”.⁵

Por su parte, el contrato 2011-000152 otorgado entre AFI y la Desarrolladora J.A. Inc. establece que:

*[...] AFI agrees to pay and the Contractor accepts, as full payment for the complete and proper performance of the Contract, the amount of One Million Two Hundred Seventy Four Thousand Six Hundred Sixty Seven Dollars and Thirty Seven Cents (\$1,274,667.37) (the “Contract Price”), subject to authorized increase or decrease by means of Change Orders [...]*⁶

El referido contrato demuestra que AFI se obligó a pagar a la Desarrolladora J.A. Inc. el monto del contrato original y sus enmiendas. Asimismo, AFI y el Municipio acordaron que la participación de este último se limitaría a aportar dos millones de dólares (\$2,000,000.00) a AFI para finalizar el proyecto de facilidades deportivas, sin ulterior responsabilidad. Del expediente no surge que la Desarrolladora J.A. Inc. haya contratado con el Municipio sobre este proyecto. Es por ello que actuó correctamente el Tribunal de Primera Instancia al imponer responsabilidad únicamente a AFI frente a la Desarrolladora J.A. Inc. con respecto a la devolución del dinero reclamado.

En cuanto a los honorarios por temeridad, nuestro ordenamiento jurídico le concede discreción al Tribunal de Primera Instancia para imponer honorarios como penalidad a la parte que hace necesario un pleito que se pudo evitar. En el presente caso, la Desarrolladora J.A. Inc. reclamó a AFI la devolución del 10% del retenido de la totalidad del proyecto desde el 17 de octubre de 2012. Posteriormente, el 22 de

⁵ Apéndice TA, págs. 47 y 48.

⁶ Apéndice del Alegato en Oposición a Apelación, pág. 63.

marzo de 2013, reclamó además lo correspondiente a patentes y arbitrios del cambio de orden. No es hasta el año 2016 que insta la demanda de epígrafe. Cabe destacar que, desde que AFI contestó la demanda admitió la deuda y pretendió justificar su falta de pago con que el Municipio presuntamente no le ha desembolsado los fondos. La actuación de AFI de obligar a la Desarrolladora J.A. Inc. a asumir los gastos e inconvenientes de este litigio claramente constituye temeridad. El Tribunal de Primera Instancia actuó conforme a derecho y dentro del ámbito de su discreción al imponer \$15,000.00 en honorarios de abogados.

Por los fundamentos expuestos, se confirma el dictamen recurrido. Se devuelve el asunto al Tribunal de Primera Instancia para continuar con los procedimientos de conformidad con lo aquí resuelto.

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