

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XII

INTERSPACE INDUSTRIES
CORP.

Demandante-Apelante

Vs.

ZURICH AMERICAN
INSURENCE COMPANY;
FIDELITY AND DEPOSIT
COMPANY OF MARYLAND;
COMPAÑÍA ASEGURADORA
ABC; FULANO DE TAL

Demandados-Apelados

KLAN201900539

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
San Juan

Caso Núm.:
KCD2014-2160 (508)

Sobre: Cobro de
Dinero

Panel integrado por su presidente, el Juez Hernández Sánchez, la Juez Brignoni Mártir y la Juez Méndez Miró Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de agosto de 2019.

Interspace Industries, Corp. (Interspace) solicita que este Tribunal revise la *Sentencia* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI). En esta, el TPI desestimó con perjuicio la reclamación de Interspace contra Zurich American Insurance y Fidelity and Deposit Company of Maryland (en conjunto, Zurich).

Se confirma la *Sentencia* del TPI.

I. TRACTO FÁCTICO Y PROCESAL

El 28 de marzo de 2006, Citadel Development Corp. (Citadel) contrató a Cue & López Contractor, Inc. (Cue & López) como contratista general del proyecto Buena Vista Village (Buena Vista).¹ A estos fines, Cue & López obtuvo un contrato de fianza (*Payment Bond*) con Zurich.²

¹ Apéndice de *Apelación*, págs. 74-80.

² *Íd.*, págs. 53-56.

Posteriormente, el 10 de abril de 2006, Cue & López aprobó la propuesta de Interspace para la construcción e instalación de 100 gabinetes en Buena Vista (*Subcontrato*).³ Entre el 30 de abril y el 30 de noviembre de 2007, Interspace presentó seis certificaciones de cobro (*Certificaciones*), de las cuales Cue & López retuvo un 10%.⁴

El 15 de octubre de 2013, Interspace envió una carta a Zurich y reclamó los \$79,495.50 retenidos. El 4 de junio de 2014, Zurich denegó la reclamación por prescripción.⁵ Zurich indicó que la obra culminó el 31 de diciembre de 2007 y que el *Payment Bond* prohibía hacer una reclamación contra la fianza después de un año de completado el proyecto. Fundamentó su conclusión en la cláusula 11 del *Payment Bond*, la cual dispone:

No suit or action shall be commenced by a Claimant under this Bond other than in a court of competent jurisdiction in the location in which the work or part of the work is located or after the expiration of one year from the date (1) on which the Claimant gave the notice required by Subparagraph 4.1 or Clause 4.2.3, 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, whichever of (1) or (2) first occurs.⁶

El 24 de septiembre de 2014, Interspace demandó a Zurich. Por su parte, Zurich reiteró que la reclamación estaba prescrita y solicitó la resolución sumaria. Interspace se opuso y alegó que trabajó en Buena Vista hasta junio de 2013.

El 24 de mayo de 2017, el TPI desestimó por prescripción. Indicó que la última factura de Interspace, la *Certificación Núm. 6*, venció el 31 de

³ *Íd.*, págs. 92-94.

⁴ *Íd.*, págs. 59-73.

⁵ *Íd.*, págs. 57-58.

⁶ *Íd.*, pág. 54.

diciembre de 2007. Añadió que Interspace no probó que el proyecto terminó posterior a esa fecha. Concluyó que los servicios que se rindieron entre 2009-2013 fueron de mantenimiento, garantía e inspecciones.

Insatisfecho, Interspace presentó una *Apelación*. Un Panel Hermano de este Tribunal revocó al TPI.⁷ Determinó que no procedía la resolución sumaria, pues Zurich no demostró que la fecha del último trabajo de Interspace o la fecha de terminación del proyecto fue el 31 de diciembre de 2007.

Luego de una vista evidenciaria, el TPI emitió una *Sentencia*. En síntesis, determinó que Interspace no probó que los trabajos bajo el contrato de construcción se extendieron más allá del 31 de diciembre de 2007. Añadió que el *Subcontrato* no comprendió los trabajos de Interspace entre el 2009 y el 2013. Expresó que los testimonios de los testigos de Interspace, el Sr. Luis Cacho Bruno (señor Cacho Bruno) y el Sr. Javier Cacho Cordero (señor Cacho Cordero), fueron deficientes. En contraste, asignó credibilidad al testigo de Zurich, el Sr. Frank Cue (señor Cue). Concluyó que el testimonio del señor Cue y el documento intitulado *Certificación Núm. 21* acreditaron que la construcción terminó el 31 de diciembre de 2007. Indicó que el *Subcontrato* no proveía para la retención del 10%, por lo cual Interspace asumió el riesgo de no recibirlo.

Consecuentemente, Interspace solicitó la reconsideración de la *Sentencia*. En suma, objetó la *Certificación Núm. 21* como prueba de la culminación del proyecto. Indicó que no hubo otro contrato entre las

⁷ Caso KLAN201701356. Íd., págs.33-51.

partes, por lo cual brindó todos los servicios bajo el *Subcontrato*. Arguyó, también, que no se realizó el procedimiento de rigor para confirmar la conclusión de la construcción. El TPI la declaró no ha lugar.

Inconforme, Interspace presentó una *Apelación* y señaló que:

ERRÓ EL [TPI] AL DETERMINAR QUE EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007 [CUE & LÓPEZ] HABÍA TERMINADO TODOS LOS TRABAJOS BAJO EL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN EN [BUENA VISTA], A BASE DE LA [CERTIFICACIÓN NÚM. 21] Y QUE PARA ESA FECHA SE DIO POR TERMINADO [EL] CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN, HACIENDO ABSTRACCIÓN TOTAL DEL MANDATO DE [ESTE TRIBUNAL], QUE DISTINGUIÓ QUE LA ACEPTACIÓN O FINALIDAD DE LA OBRA ENVUELVE MÁS QUE DECIR QUE SE TERMINÓ, PORQUE ES NECESARIO CONOCER CUANDO SUCEDIÓ LA ACEPTACIÓN DE LA OBRA DE ACUERDO AL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN, TODA VEZ QUE DE NO HABER SIDO ACEPTADA [CUE & LÓPEZ] CONTINÚA VINCULADO Y ASÍ SU FIADORA. ASÍ COMO LO DE LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN.

ERRÓ EL [TPI] AL DESESTIMAR LA DEMANDA CON PERJUICIO AL DETERMINAR QUE "EL ÚLTIMO DÍA QUE INTERSPACE LLEVÓ A CABO SU ÚLTIMO TRABAJO BAJO EL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN FUE EL 30 DE DICIEMBRE DE 2007 Y LA DEMANDA SE INTERPUSO AÑOS MÁS TARDE, EL 24 DE SEPTIEMBRE DE 2014", Y POR OTRO LADO DETERMINA QUE EL ÚLTIMO SERVICIO REALIZADO POR INTERSPACE FUE POR EL 19 DE JULIO DE 2013, PERO ESTO NO CONSTITUÍA TRABAJOS BAJO EL CONTRATO DE CONSTRUCCIÓN; AUN CUANDO EXISTÍA PRUEBA DOCUMENTAL Y TESTIFICAL QUE ASÍ LO CONTRADICE Y EL DERECHO APLICABLE FAVORECÍA A [INTERSPACE].

ERRÓ EL [TPI] AL DETERMINAR QUE EL TESTIMONIO DEL [SEÑOR CUE] FUE UNO NO CONTROVERTIDO, VERAZ Y CREÍBLE, CUANDO LA TRANSCRIPCIÓN DE LA VISTA DICE TODO LO CONTRARIO. ASÍ COMO DE LA ABUNDANTE PRUEBA DOCUMENTAL CON LA QUE FUE CONFRONTADO. Y HACER TOTAL ABSTRACCIÓN DE LOS TESTIMONIOS VERTIDOS POR EL [SEÑOR CACHO BRUNO] Y DEL [SEÑOR CACHO CORDERO], ASÍ COMO DE TODA LA PRUEBA DOCUMENTAL PRESENTADA. MEDIANDO PERJUICIO, PARCIALIDAD Y ERROR CRASO EN LA APRECIACIÓN DE LA PRUEBA.

ERRÓ EL [TPI] AL INCORPORAR LOS HECHOS DETERMINADOS COMO INCONTROVERTIDOS EN SU SENTENCIA ANTERIOR, AUN CUANDO ESTA HABÍA SIDO REVOCADA POR [ESTE TRIBUNAL], Y EMITIR [OCHO] DETERMINACIONES DE HECHO ADICIONALES QUE NO ESTÁN SUSTENTADAS EN NINGUNA PRUEBA NI EN LOS TESTIMONIOS VERTIDOS POR LOS TESTIGOS DE LAS PARTES.

ERRÓ EL [TPI] AL DETERMINAR QUE "EL SUBCONTRATO ENTRE INTERSPACE Y [CUE & LÓPEZ] NO PROVEE PARA UN RETENIDO EN EL PAGO DE CERTIFICACIONES NI PARA LA CONCESIÓN DE GARANTÍAS CONTRACTUALES POR LOS TRABAJOS REALIZADOS". Y "QUE SI INTERSPACE ACCEDIÓ A QUE SE LE RETUVIERA UN 10% DE CADA UNA DE SUS CERTIFICACIONES, ASUMIÓ VOLUNTARIAMENTE EL RIESGO DE NO RECIBIR EL PAGO YA QUE EL SUBCONTRATO NO DISPONÍA PARA TAL RETENCIÓN". AL ASÍ CONCLUIR NO SOLAMENTE ERRÓ EL TPI, LE FALTA EL RESPECTO A [INTERSPACE] Y RAYA EN UN ABSURDO JURÍDICO.

Por su parte, Zurich presentó su *Alegato de las Partes Apeladas*. Con el beneficio de las comparecencias, se resuelve.

II. RESUMEN DE LA PRUEBA ORAL

Interspace cuestiona la apreciación de la prueba que efectuó el TPI, por lo que, a continuación, este Tribunal resume los testimonios que se ofrecieron en la vista evidenciaria.

A. señor Cacho Bruno

Es ingeniero industrial y el presidente de Interspace. Explicó que Interspace se dedica a la manufactura de muebles. Indicó que, entre sus funciones, maneja el control de la gerencia y vela que el producto se produzca de acuerdo con las especificaciones del cliente. Indicó que Interspace trabajó con Cue & López por muchos años. Particularizó que el contrato para el proyecto Buena Vista se formalizó en el 2006. Especificó que Cue & López contrató a Interspace para manufacturar 100 gabinetes y "vanities" de baño, entre otras cosas. Señaló que esta era la primera fase del proyecto, pues posteriormente se edificarían dos edificios más.

Identificó la propuesta de Interspace que el señor Cue firmó, la cual se convirtió en el contrato entre las partes. Relató que comenzaron a trabajar en Buena Vista en el 2006.

P Mire, ¿cuándo ustedes terminaron de trabajar en ese proyecto?

R Eh... Normalmente, yo me imagino que, eh, estoy casi seguro que hasta el próximo año. Eran cien (100) cocinas y procedimos a... era a edificar las [Ininteligible].⁸

Indicó que, luego de instalar las cocinas, por lo general se espera a que el contratista las entregue y después se hacen los arreglos que sean necesarios.⁹ Explicó que el contratista retiene el 10% de la paga del subcontratista en garantía por cualquier defecto de manufactura. Planteó que Interspace regresó al proyecto porque Cue & López dijo que pagaría las retenciones una vez concluyera la obra.¹⁰ Discutió las *Certificaciones* de Interspace y la póliza del proyecto. Declaró que Cue & López debe \$79,450.00 en retenciones.

P ...Mire, le pregunto, ¿qué gestiones de cobro usted realizó en esa, en esa... para esa deuda?

R [Ininteligible] Nosotros íbamos a, a la oficina [del señor Cue], que habíamos terminado el proyecto, pero no eh... que teníamos que esperar a que termináramos oficialmente que, que... la, la orden final, para que nos eh, nos pidieran que enviáramos una carta para tener nuestro retenido, pero [el señor Cue] sabe que nosotros, como somos una firma pequeña y tenemos mucho dinero metido en ese proyecto y nosotros hacíamos una gestión de cobro de dinero, usted puede ratificar, todo el tiempo hasta que cert... lo entregamos finalmente.

P ¿Cuándo se entregó finalmente el proyecto?

[...]

R ...Bueno, finalmente, básicamente se entregó mucho tiempo después, porque estuvimos trabajando ahí, dándole servicios al señor Cue.

P ¿Sabe, más o menos, hasta que año?

[...]

⁸ Transcripción ¿de la prueba oral (TPO), págs. 29-30.

⁹ TPO, pág. 31.

¹⁰ TPO, pág. 33.

R A la verdad es que, básicamente estuvimos mucho, mucho tiempo. No me... No me recuerdo muy bien.

P Muy bien. Mire y, le pregunto si usted personalmente hizo gestiones de cobro con...

R Claro que sí.

P ...el [señor Cue]

R Y él lo sabe. Pero, nosotros si eh... teníamos plena confianza en él, porque nunca nos había quedado mal. Siempre nos, nos pagaba. Aunque últimamente nos íbamos con las manos vacías, verdad, porque no nos habían pagado ese retenido, pero el siempre, siempre, hasta el último día, él decía que yo iba a cobrar mi dinero, que no tenía problema. Que le debían un millón y pico de, de retenido a él, que tan pronto se resolviera... ent, entregara el proyecto, él me iba a pagar.¹¹

Expuso que entendía que el señor Cue, junto con otro compañero, era el dueño de Citadel y, por ende, de Buena Vista. Indicó que Cue & López no le entregó el *Payment Bond* al comenzar el proyecto. Relató que, cuando requirió el pago, el señor Cue le dijo que Cue & López se iría a la quiebra, pero que podía reclamarle a Zurich.

R Eh... Fue eh... bien chocante para nosotros, porque recuerdo cuando [el señor Cue] radicó un Capítulo 11, y me llamó a mi oficina. [El señor Cue] me dice: "Mira Luis, eh, tengo problemas", y me dice: "Pero tu dinero te lo va a pagar, el "Payment and Performance Bond" nosotros vamos a pedir que, que lo paguen. Ves abajo...donde está el lobby y dile que te entreguen copia del "Payment and Performance Bond" pa'que tú lo llenes, para que ellos te paguen a ti", y eso precisamente fue lo que hice. Para mí fue una sorpresa muy grande, porque jamás pensé que eso iba a suceder, jamás.¹²

Expresó que no recuerda cuando ocurrió este intercambio.¹³ Confirmó que recibió los documentos para cobrarle a Zurich.

¹¹ TPO, págs. 44-45.

¹² TPO, pág. 47.

¹³ *Íd.*

P ¿Para esa fecha, ya ustedes habían... estaban trabajando todavía en el proyecto, le faltaban trabajos...

R No, ya nosotros, pa' esa fecha habíamos terminado nuestro proyecto.

P ¿Hace cuan... Y, hacia, ¿cuánto tiempo habían terminado ya?

R Hacían... Es que no recuerdo el tiempo, de verdad. Es que ha, ha transcurrido mucho tiempo. Cuando uno llega a los 77, la, la mente no está tan lúcida.¹⁴

En el contrainterrogatorio, el señor Cacho Bruno aceptó que presentaban las *Certificaciones* según fabricaban e instalaban los gabinetes. Identificó la *Certificación Núm. 1* de 30 de abril de 2007 y la última, la *Certificación Núm. 6* por la caseta del guardia, de 30 de noviembre de 2007.

P Y esa es la última certificación que Interspace le sometió a Cue & López para pago por fabricación y manufactura de los gabinetes objeto del contrato.

R Eso es correcto.

P Muy bien. Y todas esas certificaciones Cue & López se las pagó, excepto el 10% del retenido.

R También es cierto.¹⁵

Reiteró que después de noviembre de 2007, solo se le adeudaba el retenido:

P Y el retenido no es trabajo por realizar, es un retenido de trabajo realizado.

R Es correcto.¹⁶

En el redirecto, indicó que:

P Y, ¿cuándo fue el último día de trabajo de Interspace en ese, en ese proyecto? O el año, verdad. Si usted recuerda.

R Eso se llevó como alrededor de cinco a seis años. Eh... No recuerdo exactamente la fecha. De verdad que no.

¹⁴ TPO, pág. 48.

¹⁵ TPO, pág. 53.

¹⁶ TPO, pág. 54.

P Mire Don Luis, y ese cinco, a seis años que estuvieron trabajando en, en... en el proyecto Buena Vista, ¿qué trabajos se estaban realizando?

R Bueno, nosotros eh, hacíamos trabajos que él, el contratista nos solicitaba. Porque a medida que el [ininteligible] eh, eh... su producto final, a sus clientes, pues surgen discrepancias, porque la gente, o daña el mueble, eh, hay que darles reparaciones y estuvimos todo ese tiempo haciendo ese trabajo para él.¹⁷

En el recontrainterrogatorio, insistió que Interspace realizó trabajos bajo el *Subcontrato* después de noviembre de 2007. Admitió que Cue & López contrató a Interspace para fabricar e instalar unos gabinetes:

P El trabajo para el cual su empresa fue contratada, fue para fabricar e instalar unos gabinetes.

R Es correcto.

P Y ese trabajo de fabricar e instalar los gabinetes, usted lo certificó, y su empresa lo certificó en seis certificaciones de pago.

R Eso es correcto.

P Y la última certificación fue la de noviembre del 2007. ¿Cierto?

R Es correcto.

P Y usted me indicó anteriormente que usted no certifica trabajo que usted no ha realizado. Usted certifica trabajo completado, ¿verdad que sí?

R Es correcto.

P Ok. Y el trabajo para el cual se le contrató, según esta certificación...esta, esta cotización, o este contrato marcado como "Exhibit" 1, fue trabajo que se fabricó y se instaló por completo, para esa fecha de noviembre de 2007, ¿eso es correcto?

R Eso es correcto.¹⁸

¹⁷ TPO, pág. 56.

¹⁸ TPO, págs. 58-59.

Aceptó que Cue & López no era el dueño de Buena Vista. Significó que, según su experiencia, el contratista no entrega las unidades a los compradores, sino el dueño de la obra. Aceptó que no tenía contrato con Citadel.

B. señor Cacho Cordero

Es el gerente de producción, entrega y coordinaciones de servicios de Interspace. Detalló que el *Subcontrato* no tenía término de tiempo. Añadió que, fuera de este, Interspace no firmó otro contrato con Cue & López. Explicó que, en el ámbito de la construcción, los contratos cambian. Preciso que el *Subcontrato* era por \$660,000.00, pero que terminó más cerca de los \$900,000.00.¹⁹ Señaló que la póliza que Interspace adquirió era por el monto original de \$600,000.00. Expresó que la participación de Interspace consistió inicialmente en la manufactura e instalación de los gabinetes y los muebles de baño, pero que hubo una serie de cambios con los topes, los espejos y la caseta del guardia:

R ...topes que aparecían rotos, eh, descoloración de formica por cambio por transcurso de los años que tenemos que ir y reemplazar esas cosas, porque como no habían cortinas ni nada, son apartamentos nuevos, la responsabilidad de nosotros como Interspace, y mi trabajo concluye cuando la persona que compre la residencia, pues, hace su inspección y, y procede a... como hacer un 'punch list', es el término correcto diría, entre los contratistas, y esa persona pues, me hace una copia a mí, y yo procedo ir hacerlo. Por eso es que surge un retenido, porque el retenido es lo que le garantiza al dueño de la obra que en caso de que mi compañía desaparezca, el va a tener un capital para así no interrumpir la venta de la propiedad, que por culpa de mi compañía...

¹⁹ TPO, pág. 64.

[...]

R Sabe, la razón de eso es que si no.. mi compañía no existe, ellos puedan realizar la venta, y por lo que yo fui contratado. Es parte de mi responsabilidad como subcontratista, asegurarme que el contratista general o dueño de la obra, porque cuando entregan una obra y sale el contratista en el medio, el dueño se dirige a nosotros directamente, en mi experiencia estos últimos 26 años, siempre que entregan una obra y sale el contratista del, del medio, pues ese dueño es el que se dirige a mi compañía para establecer garantía. Y antes que el dueño reciba una obra, siempre me han pagado el retenido, y ahí es que el dueño, a mi entender, y en toda mi experiencia, en todos los proyectos, es que ellos tienen la posesión, porque mientras está el contratista de por medio, pues entiendo que no.²⁰

Indicó que el proyecto consistía en tres fases, pero que Interspace solo participó en la primera. No obstante, señaló que se había movilizó tierra para el resto de las fases y que "[e]sa fue la razón por la cual vez tras vez se nos decía que no se nos podía pagar el retenido, porque [el señor Cue] decía que el banco era el que tenía el proyecto en su posición, a nosotros nunca nos hablaron de un dueño porque siempre que surge un dueño de por medio, que va a tener posesión, nosotros tenemos comunicación con ellos."²¹

Describió la labor de Interspace en los primeros 100 apartamentos.²² Particularizó que, por lo general, el contratista recoge todos los cambios de orden al terminar el proyecto, los cuantifica y le entrega una carta al subcontratista indicando que se terminó la obra. Esta carta se entrega al Fondo del Seguro del Estado (Fondo) para arreglar la cuantía de la póliza. La carta incluye una declaración jurada que acredita que se

²⁰ TPO, págs. 66-67.

²¹ TPO, pág. 67.

²² TPO, págs. 70-71.

pagaron y se utilizaron todos los materiales del proyecto y así el proyecto se da por terminado. Planteó que Cue & López no llevó a cabo este proceso en Buena Vista.²³ Con respecto a la *Certificación Núm. 6*, expuso:

P Mire, quiere decir que cuando Interspace entrega esa sexta certificación, ¿qué implica esa sexta certificación?

R Eso significa que el fuerte, el grueso del proyecto ha sido montado, pero no está terminado porque mi responsabilidad termina cuando yo hago esa última inspección y es recibida, esa vivienda final. La diferencia claramente entre esto y cualquier otro proyecto, es que cuando íbamos a este proyecto en particular, se nos decía que no se podía liberar nada del "Payment and Performance Bond" hasta que no se concluyeran las 100 casas, porque como era un "cluster" gigantesco de desarrollo, yo nunca he tenido información de lo que dicen de que Don Cue había entregado el apartamento, el proyecto, porque el todo el tiempo decía el banco era el que tenía el proyecto, que él no lo podía entregar hasta que tuviera las 100 viviendas entregadas. Una relación como la de nosotros con él, de 20 años, ¿por qué dudar de la palabra de un caballero?

Declaró que en otros de sus proyectos había tenido que esperar hasta que vendieran la última unidad para la devolución del retenido. Diferenció que, en otras ocasiones, liberaban el retenido parcialmente. Reiteró que Cue & López no le entregó la carta del relevo para el Fondo, pues la construcción no había concluido: "...segúan continuando órdenes de cambio, este, hagan huecos de fregaderos, se partió un tope, cámbialo ponlo nuevo, está esto descolorado, me mandaban otra orden, cámbiate ese laminado, todas estas cosas se estuvieron haciendo por el transcurso, yo creo que fue, como 7 años... 6 años, a 7 años. Nosotros no podemos abandonar a nuestro cliente, por eso estamos desde el 1976 haciendo esto a

²³ TPO, págs. 71-72.

contratistas.”²⁴ Reafirmó que, durante esos años, trabajó solo para Cue & López.

Identificó las *Hojas de Inspección* entre el 2009 y el 2013, y detalló que corresponden a la inspección con el comprador. Explicó que Interspace hace dos inspecciones: una con el ingeniero del proyecto y la otra con el comprador. Añadió que las deficiencias que señala el comprador se conocen como el “punch list”. Declaró que es parte de su contrato atender ambas inspecciones.²⁵ Manifestó que las *Hojas de Inspección* se usan para determinar “si esto es algo que se tiene que facturar, se dialoga con el ingeniero capaz (sic) que conoce la obra, para determinar si en realidad cae como una garantía de nuestra empresa, o no.”²⁶ Afirmó que el espacio de tiempo entre la *Certificación Núm. 6* y las *Hojas de Inspección* se debió a que las inspecciones comenzaron en el 2009 y, con el pasar del tiempo, surgieron efectos de moho y degeneraciones. Sostuvo que Cue & López los llamó y supervisó las inspecciones. Declaró que la última inspección fue el 19 de julio de 2013, tras la cual no volvieron a trabajar en el proyecto.²⁷ Discutió unas facturas que Interspace envió a Cue & López. Expresó que no se emitieron por garantías, en específico por los huecos de estufa.²⁸ Sin embargo, indicó que algunas de las facturas respondían a garantías que exige el Departamento de Asuntos del Consumidor (DACO):

R Esas facturas, una vez nosotros determinamos, sea yo o uno de mis supervisores, que no es una garantía, lo discutimos con el ingeniero a cargo [...].

²⁴ TPO, pág. 75.

²⁵ TPO, pág. 77.

²⁶ TPO, pág. 78.

²⁷ TPO, pág. 89.

²⁸ TPO, págs. 93-94.

Aquí hay cosas hasta de residentes, la responsabilidad de Interspace ante el contratista y dueño, no es solamente, eh, hasta la inspección, hay "ítems" que yo tengo que, según DACO, que es una agencia de nuestro gobierno, el cual dice cuales son mis garantías. Aquí, por ejemplo, el apartamento que yo firmé en el 2017, aunque había sido montado muchos años antes, yo tengo que dar una garantía desde ese punto, por un año, a ese residente...²⁹

Expuso que trabajó todas las órdenes de cambio. Indicó, además, que preparó, distribuyó y recibió las *Hojas de Inspección*. Identificó unas facturas por reparaciones, cambios de piezas y huecos de estufas.

P Por concepto, ¿de qué era esto? ¿Esto era servicio, era garantía o eran trabajos nuevos?

R Servicios solicitados...

P Servicios. Mire y esos servicios, ¿eran por algún trabajo deficiente de Interspace o, eran solicitudes...

R Son servicios que se...

P ...nuevas?

R ...realizan y se facturan. Porque no están dentro del contrato original.

P Muy bien. Mire, y esos eran de cocinas que ya estaban instaladas en el, en el proyecto.

R Sí, señora.

P Pero eso es... esto eran unas solicitudes nuevas de trabajo.

R Nuevas de trabajo.³⁰

Explicó que el ingeniero de Cue & López solicitó estos servicios. Añadió que Interspace facturó y Cue & López pagó por todos los servicios:

P Entonces quiere decir que... Y en lugar entonces de mantenimiento de proyecto, ¿a qué correspondían realmente estos pagos?

R Pues, estos son cambios de orden, porque se ve la caseta del guardia, no estaba en

²⁹ TPO, pág. 94.

³⁰ TPO, págs. 131-132.

nuestro contrato estipulado, ni estas roturas estaban en nuestro contrato estipulado. Debido a eso ellos me emitían esos "P.O." nuevos, y bajo ese "P.O.", realizamos los trabajos. Por eso cuando uno concluye la obra, todos estos trabajos se suman con nuestra carta de otorgación, para nuestros relevos de póliza, y cosas pertinente.³¹

Reiteró que, al culminar la obra, el contratista hace una carta final para corregir el monto de la póliza, con la cual se acude al Fondo. Allí se les da un relevo final y se rinde una declaración jurada asegurando que no se debe nómina, salario, o materia prima del proyecto. Luego se hace una certificación final del retenido, les pagan y se cierra el caso.³² También detalló que Interspace, por lo general, acompaña al contratista en la entrega al comprador, y tras su inspección, se retiran de la obra. Esto se conoce como el "walkthrough", es decir, la entrega oficial. Indicó que, posterior al "walkthrough", el dueño es quien llama a Interspace para hacer trabajos adicionales. Señaló que el "walkthrough" no ocurrió y que Cue & López fue quien los llamó para ejecutar trabajos adicionales. Relató que Cue & López amenazó a Interspace con un "backcharge" sobre el retenido si no terminaban unos servicios a unos apartamentos. Declaró que protestó, pues el acuerdo fue que "los servicios que eran de facturar, [el señor Cue] me los iba a pagar, lo que no corría bajo garantía, debido a que estábamos en la espera del cobro del retenido por bastante tiempo, pues él dijo: Todo lo que sean servicios a pagar, yo te los voy a pagar al momento."³³ Particularizó que Cue & López eliminó el "backcharge" e Interspace continuó rindiendo servicios.

³¹ TPO, págs. 143-144.

³² TPO, pág. 144-145.

³³ TPO, pág. 151.

P Mire entonces, la objeción de Interspace, de hacer esos trabajos era, ¿por qué razón?

R Por falta de pago en los servicios que no eran relacionados a garantía. Nosotros nos gusta ayudar a nuestros clientes pero, cuando uno llega a un acuerdo, hay que cumplirlo.³⁴

Describió una carta de 1 de mayo de 2013 en la cual Cue & López reconoció su deuda con Interspace. Declaró que el señor Cue siempre indicó que pagaría el retenido cuando entregaran las 100 unidades.³⁵ Reiteró que no se llevó a cabo el "walkthrough" ni lo referente a la corrección del monto de la fianza ante el Fondo. Relató que, 30 días después de que Interspace concluyó sus servicios, el señor Cue informó que estaba en proceso de terminar el proyecto. Añadió que, cuando hablaron posteriormente, el señor Cue lo dirigió al *Payment Bond*. Señaló que Interspace trabajó muchas veces con Cue & López e incluso con la nueva corporación del señor Cue. Indicó que, en su experiencia, el retenido se paga cuando termina la obra o se paga parcialmente hasta la certificación final. Razonó que, si se hubiera terminado la obra, los cheques de mantenimiento los hubiera expedido Citadel, no Cue & López. Identificó el reclamo extrajudicial a Zurich de 15 de octubre de 2013. Indicó que habían pasado tres meses desde que culminaron el proyecto. También señaló una carta de 4 de diciembre de 2013 en la cual el señor Cue expresó a Zurich que entendía que el *Payment Bond* había expirado. Detalló que esta carta no establece la fecha de la terminación o de la entrega del proyecto.

³⁴ TPO, pág. 153.

³⁵ TPO, pág. 158.

En su contrainterrogatorio, el señor Cacho Cordero negó que todos los trabajos de Interspace estén descritos en el *Subcontrato*.³⁶ Admitió que, fuera del *Subcontrato*, no había otro acuerdo.³⁷

P [...] Así que esta cotización, según aprobada, es la que regía los términos bajo los cuales ustedes, Interspace, iba a hacer trabajos a Cue & López en el proyecto de Buena Vista, ¿eso es correcto?

R Sí.

[...]

P Verdad que esos trabajos de los huecos en los topes no están... no forman parte de esta cotización que fue contrato entre las partes.

R No.

P De que no formaba parte del alcance de los trabajos, ¿verdad que no?

R No.

[...]

R Que no. Según el papel, no.

[...]

P Oiga, y en esa cotización, contrato, vamos a llamarle, que es el "Exhibit" 1 de la parte Demandante, que usted tiene ante usted, ahí no se habla de términos de garantía que daba Interspace por sus trabajos, ¿verdad que no?

R No.

P Ni tampoco de términos de servicios de mantenimiento, ¿verdad que no? Tiene que verbalizarlo. ¿Sí o no?

R No.³⁸

Aceptó que, cuando se instalaron los gabinetes, ya los apartamentos estaban construidos y contaban con electricidad. Particularizó que la plomería interna no estaba instalada porque esta viene después de que se

³⁶ TPO, pág. 171.

³⁷ TPO, pág. 172.

³⁸ TPO, págs. 172-174.

instalen los gabinetes. Admitió que los accesos de agua ya estaban instalados y que los apartamentos estaban pintados. Insistió en que las *Certificaciones* no incluyeron todo el trabajo.

P Pero las certificaciones de pago, las seis, incluían todos los trabajos que hizo Interspace en la obra, ¿verdad? Para la instalación de los gabinetes, la manufactura, todos esos fueron las únicas seis certificaciones que le sometieron a Cue & López, ¿verdad que sí?

R Las únicas seis.³⁹

Reconoció que Cue & López pagó todas las *Certificaciones* de Interspace, salvo el 10% retenido.

P Así que todos estos trabajos se hicieron en o antes de la fecha de la última certificación, que es el 30 de noviembre de 2007, ¿eso es correcto?

R Sí, señor.

[...]

P Para esa fecha, ya todos los gabinetes estaban instalados, y según Interspace, usted ya había hecho todos los trabajos que tenía que hacer en el proyecto, ¿eso es correcto? ¿Sí...

R Todas las...

P ...o no?

R Todas las residencias, sí.

P Sí. Verdad que sí. Y técnicamente, si el dueño del proyecto, el desarrollador, podía vender esos 100 apartamentos el primero de diciembre, estaban listos. El trabajo que usted había hecho estaba listo para el uso para el cual se había destinado, ¿eso es correcto?

R Sí, señor. Había sido inspeccionado.

P Que había sido inspeccionado por Cue & López, porque sin esa inspección no le hubiese pagado.

R No.

[...]

³⁹ TPO, pág. 177.

P Muy bien. Así es que todo trabajo que Interspace había hecho en ese proyecto, estaba listo para utilizarse para los propósitos que se construyó, allá para el mes de diciembre de 2007, ¿eso es correcto?

R Cierto.

P Oiga, y usted a preguntas de su Abogada, en la mañana de hoy habló del 2009 y 2010, de los trabajitos... trabajos de los huecos en los topes, ¿verdad? Y eso usted habló que se facturó aparte, a Cue & López, ¿verdad que sí? ¿Sí?

R Sí, señor.

P Y se facturó aparte porque no era parte del contrato original, ¿verdad que no?

R Exacto.⁴⁰

Expresó que, a su entender, todos los trabajos que se realizaron posterior al 2007 eran parte del *Subcontrato*.

P Pero si usted lo único que se le reclama en estas seis certificaciones, lo único que queda pendiente es el retenido. Y ese es el trabajo que usted hizo bajo el contrato, ¿verdad que sí?

R Cierto.

P Esos trabajos usted dijo que eran servicios que no eran parte del contrato, eso fue lo que dijo usted esta mañana, ¿verdad que sí?

R Sí, lo de los rotos, sí.

P ¿Ah?

R Lo de los rotos, sí.⁴¹

Reconoció que el proyecto estaba listo para la entrega a los clientes, pero que esto no ocurrió debido al colapso de la venta de viviendas en Puerto Rico. Admitió que, ya entre el 2009 y el 2010, comenzaron a venderse las unidades e Interspace realizó las

⁴⁰ TPO, págs. 178-179.

⁴¹ TPO, pág. 180.

inspecciones para los residentes que compraron las unidades.⁴²

P Porque usted, como subcontratista a cargo de instalar esos gabinetes, tenía que hacer lo que usted llamó horita, la segunda inspección, que no es la inspección con Cue & López, esa se hizo antes de usted cobrar... para usted cobrar la certificación. Esta es la inspección que usted hace con los residentes que compraron las unidades, ¿verdad que sí?

R Cierto.

P Y esa es la inspección...

R O con el dueño.

P O con el dueño, pero con los residentes que iban a comprar las unidades, que le hacían lo que llaman "el punch list".

R Exacto.

P ¿Usted saber lo que es un "punch list"?

R Seguro que sé.

P Claro. Porque ahí es que comienzan las garantías de D.A.C.O. que usted tiene que dar a los residentes, ¿verdad que sí?

R Muy cierto.

P Y esa garantía es de aproximadamente doce meses, ¿verdad? Dependiendo de, de...

R [ininteligible] de los... De treinta días, a un año.

P Claro. Y ahí es que empiezan las garantías con los residentes. Pero esas garantías no son parte de la garantía que usted le daba a Cue & López el contrato de construcción, ¿verdad que no?

R Es por garantías establecidas por D.A.C.O.

P Establecidas por Ley. Muy bien. Y por eso era que usted estaba en el 2012, 2013, creo que usted dijo que la última fecha que usted fue allí fue 18 de julio de 2013, por eso es que usted estaba allí en esa fecha, ¿verdad que sí?

R No. En la de julio fue inspección de residente, de comprador.

⁴² TPO, págs. 181-182.

P Claro. Por eso es que le estoy diciendo, que por eso es que usted estaba yendo allí, porque había... alguien había comprado...

R Como [ininteligible]

P ...el apartamento.

R ...la compañía Cue & López...

P ¿Ah?

R ...estaba allí. Como todos los renglones de Cue...

P Claro. Porque Cue tiene que dar otras garantías bajo D.A.C.O., ¿verdad que sí? ¿Sí?

R Sí, [ininteligible] yo.

P Muy bien. Y esos son los trabajos que usted estaba en el 2013 haciendo, verdad, las inspecciones que le señalaban los residentes. Oiga, y esos 'trabajos'...trabajos que usted hacía ya para... posterior a que usted ya había terminado sus trabajos contratados, es lo que se señalan en las llamadas hojas de inspección que usted ha testificado aquí durante el día de hoy.

R Sí.

P Y esas hojas de inspección son donde se señalan esas deficiencias, o esos, esos, mantenimientos que hay que darle, porque si, si el gozne se, se puso mohoso, o si la puerta se 'chispió', ese es el tipo de cosa que surgía en esas hojas de inspección, ¿verdad que sí?

R Surgía rayasos en la pintura, descuadre de puertas [ininteligible]

P Y eso es servicio que usted daba, como usted dijo, su padre dijo, que llevan... creo que el testificó que llevaba 27 años en este negocio...

R 'Ujum'.

P ...usted lo da porque usted quiere quedar bien.

R Yo lo doy porque es parte de mi responsabilidad con mi contratista, eso es parte de mi contrato. Yo tengo que estar con el hasta que el entregue las residencias, ya sea al comprador o al dueño.

P Ok. Usted dice que es parte de su contrato. [...] Identifíqueme usted al tribunal dónde en este contrato se establece eso, que esos... esos servicios que usted estaba dando y que usted ha declarado que eran parte de su contrato con Cue & López, forman parte de este contrato. ¿Dónde ahí lo dice?

R No, esto es un contrato que...

[...]

P [...] ¿Dónde en ese "Exhibit" 1 dice que usted tiene que estar dando servicios seis años después de que se acaba la última...

R Eso no lo va a decir. No...

P No lo...

R ...lo dice.

P ...dice, ¿verdad que no?

R No lo dice.

P Oiga, y usted...

R Eso es mi acuerdo verbal.

P Y ust... Y usted... Acuerdo.

R Con el... Con el contratista.

P Fue un acuerdo verbal que no forma parte del contrato.

R Que no está porque esto es una hoja de especificación de acuerdo de manufactura. Por eso tienes planos, y to'los detalles de la construcción del proyecto.

P Muy bien. Y eso es la única documento que establecen los términos que usted contrató con Cue...

R Nosotros lo que es... firmamos el precio acordado por unidad y lo que va a incluir cada unidad.⁴³

Aceptó que Interspace presentó la *Demanda* en septiembre de 2014.

P Si se radicó en septiembre del 2014, y usted dice que el último trabajo fue en julio de 2013, ya había pasado el año, ¿no?

R No, porque sería julio del 2013... No va un año.

⁴³ TPO, págs. 181-185.

P De julio del 2013, a septiembre de 2014, ya pasó un año. Pasó un año.

R Ah bueno sí.

P Verdad que sí.

R Ahí pasó un año.

P Así que la demanda de este caso se radicó luego del año...

R Porque tuvo que...

P ...de expi...luego del año de expirado, de lo que usted dice que fue la última vez que usted estuvo en ese proyecto haciendo algún trabajo. ¿Sí o no?

R Sí, la demanda al tribunal yo entiendo que sí.⁴⁴

Durante el redirecto, alegó que Interspace recibió muchas cartas extendiendo el trabajo en el proyecto. Reafirmó que el *Subcontrato* fue el único acuerdo entre las partes. Reiteró que las órdenes de cambio, las solicitudes de trabajo adicional, el mantenimiento y el resto de los servicios de Interspace se efectuaron bajo el *Subcontrato*. Indicó que el *Subcontrato* no estableció garantías, pero expresó que estas forman parte de los contratos entre los contratistas y los subcontratistas. Manifestó que las *Certificaciones* no implican que el proyecto terminó y que, incluso, la caseta del guardia se terminó después de que se emitió la *Certificación Núm. 6*.⁴⁵ Indicó que Cue & López abonó al retenido y disminuyó la cantidad a \$79,000.00. Afirmó que no se realizó la inspección con Citadel, y que el *Performance Bond* se pactó entre Citadel y Cue & López. Planteó que reclamó extrajudicialmente a los tres meses después del último trabajo y que, además, Zurich le contestó el 4 de junio de 2014.

⁴⁴ TPO, págs. 198-199.

⁴⁵ TPO, pág. 203.

En el recontrainterrogatorio, admitió que en la *Certificación Núm. 6*. facturó por la caseta del guardia. Aceptó que no sabe cuándo Cue & López terminó el proyecto con Citadel, pero insistió en que el proyecto termina cuando el subcontratista y el contratista lo entregan al dueño. Afirmó que el contrato entre Citadel y Cue & López establecía que el proyecto debía concluir 540 días contados a partir del 3 de abril de 2006, es decir, el 25 de septiembre de 2007.

C. señor Frank Cue

Era el presidente de Cue & López y el contratista de 100 apartamentos en Buena Vista. Explicó que las *Certificaciones* se emiten mensualmente. Señaló que la última certificación de Cue & López a Citadel fue la *Certificación Núm. 21*, con fecha de 31 de diciembre de 2007. Detalló que el contrato original entre Citadel y Cue & López ascendía a \$17, 370,000, pero que las órdenes de cambio aumentaron el total por \$1,127,749.55. Indicó que ello se consignó en la *Certificación Núm. 21*.⁴⁶ Explicó que la *Certificación Núm. 21* desglosa los pagos de todas las certificaciones, salvo la retención.

P Y conforme a ese anejo, le pregunto, en eso que faltaba por completar, en la columna "to complete", le pregunto si existía alguna partida de trabajo que faltaba por realizarse según ese documento, a esa fecha.

R No. No queda ninguna cuestión, está 100% completado.

P Ok. Y eso era, ¿a qué fecha?

R Diciembre 31 del 2007.

P Ok. Y conforme a esta certificación, ¿qué es lo único que se le adeudaba por Citadel a Cue & López a esa fecha?

⁴⁶ TPO, pág. 227.

R El balance del retenido que era \$924,887.48.

[...]

P Oiga, y la información que surge de esta certificación de pago, a diciembre 'trein'... según su testimonio, a diciembre 31 del 2007, ya Cue & López había terminado todos los trabajos de la obra, según el contrato con Citadel. ¿Es consistente con su trabajo del trabajo de Cue & López en esa obra?

R Sí. Sí. Yo quiero hacer una aclaración, si es posible, ¿no? [ininteligible] O sea, nosotros terminamos el trabajo 100%, está todo completado, pero queda una partida que se llama "punch list", ese "punch list" puede durar años, porque cada vez que se vende un apartamento, el dueño hace su "punch list", como ellos me debían casi un millón de pesos yo tenía que ir a corregir ese "punch list". O sea, que no significa que yo me fui de la obra, yo tenía un grupo pequeño de gente que estuvieron años, más de un año, haciendo lo que se llama "punch list", que hace el comprador. Nosotros [ininteligible]

P Ok. Pero conforme al contrato de construcción entre Cue & López y Citadel, los trabajos para los cuales usted fue contratado...

R Sí, señor.

P ... a diciembre 31 de 2007, ¿habían terminado, o no?

R Sí.⁴⁷

Indicó que Cue & López no cobró el retenido. Explicó que, para el 31 de diciembre de 2007, la función de Interspace estaba 100% terminada.⁴⁸

P Si estas 'cert'...seis certificaciones se pagaron, ¿qué significa eso del punto de vista de Cue & López?

R Los trabajos estaban terminados y aprobados por el ingeniero del proyecto.⁴⁹

Identificó la carta que envió a Zurich el 4 de diciembre de 2013, en la cual expresó que, a su entender,

⁴⁷ TPO, págs. 228-230.

⁴⁸ TPO, pág. 230.

⁴⁹ TPO, pág. 231.

el *Payment Bond* no estaba en efecto, y que el trabajo de Cue & López terminó en diciembre de 2007.⁵⁰

Durante el contrainterrogatorio, manifestó que tiene 20 años de experiencia. Explicó que tiende a contratar subcontratistas en base de las cotizaciones que estos presentan. Afirmó que contrató a Interspace.

P Sí. Mire, y entonces, le pregunto, aparte de eso, ese es el contrato que va a regir entre usted y... entre Cue & López e Interspace, por lo que dure el proyecto.

R Correcto.⁵¹

Expresó que exige que los subcontratistas cumplan con las especificaciones de los planos, certifiquen una vez al mes y cuiden la seguridad, entre otras. Afirmó que Cue & López también adquirió una póliza en el Fondo. Indicó que no siempre prepara la declaración jurada para el Fondo para liberar las retenciones, pues confía en la palabra de los subcontratistas.⁵²

P Muy bien. Mire, cuando usted va a entregar un proyecto al dueño, normalmente, ¿cuáles son los pasos para esa entrega en el... al proyecto?, que ya usted se libera y sale de ahí.

R Depende del dueño.

P 'Ujum'.

R Hay dueños privados, que exigen menos que dueños 'eh', como agencias de gobierno, no. Un dueño privado en este caso, el requisito es terminar [l]a obra y ya, juramentar este, que no se debe ningún dinero, en algunos casos, en este caso no fue así y, y este, nada solicitar el pago de retenido, y en otras obras de, de gobierno, son más... tienen otras condiciones.

P Mire, y ese retenido, verdad, cuando se solicita ese pago final, hay que certificarlo también, ¿verdad que sí? Sí. Porque el que yo entregue una última certificación, que todavía me adeudan

⁵⁰ TPO, pág. 232.

⁵¹ TPO, pág. 236.

⁵² TPO, pág. 237.

retenido, no quiere decir que la obra se terminó.

R Sí, no... Sí, se terminó la obra.⁵³

Aceptó que no preparó la declaración jurada, pero afirmó que Citadel y el banco hicieron una inspección final del proyecto en el 2007. Indicó que el contratista y los subcontratistas no quedan liberados de responsabilidad hasta que termine el "punch list".⁵⁴ Reiteró el que no le pagaran la retención en la *Certificación Núm. 21* no significaba que el proyecto no hubiera terminado; por el contrario, reafirmó que terminó la obra al 100%.⁵⁵ Admitió que el arquitecto debió firmar la *Certificación Núm. 21* y acompañarla con una declaración jurada. Aceptó, además, que era socio de Citadel en su carácter personal. Afirmó que se hizo movimiento de tierra para las otras dos secciones del proyecto, pero que no se terminó por la crisis económica.

Manifestó que no recuerda si Cue & López trabajó en el proyecto hasta julio o agosto de 2013, o si Interspace estuvo allí hasta esa fecha. Se le confrontó con su declaración jurada y reiteró que la obra terminó completamente en diciembre de 2007. Admitió que regresó a Buena Vista para hacer el "punch list". Explicó que el "punch list" lo hace el comprador del apartamento.⁵⁶ Aceptó que recibió seis facturas de Interspace de 2008 al 2011, y que Cue & López emitió cheques y talonarios entre esas fechas. Señaló que el trabajo de los huecos de estufa "es parte del contrato de Interspace."⁵⁷

P Muy bien. O sea, que todo esto fue con pos... posterioridad al año 2012... al año 2007, ¿correcto?

⁵³ TPO, pág. 239.

⁵⁴ TPO, págs. 240-241.

⁵⁵ TPO, pág. 242.

⁵⁶ TPO, pág. 248.

⁵⁷ TPO, pág. 253.

R ¿El mantenimiento? Correcto.

P Sí. Mire, y una pregunta, ¿por qué si ya usted entregó una obra, si ya usted entregó una obra, por qué tiene que darle mantenimiento a un edificio que lo único que tiene Cue & López son las garantías como contratista?

R Y el "punch list".

P Y el "punch list". Quiere decir que el "punch list" es parte de ese dinero que usted todavía le, le debían. O sea, que ese "punch list" todavía usted le era responsable al dueño de la obra-

R Por el retenido que me debían.

P Por el retenido que le debían. O sea, que usted todavía, como estaba haciendo el "punch list", el dueño de la obra no le podía haber aceptado..

R Hay distintos de "punch list"...

P ...la, la obra.

R ...está el "punch list" de... del arquitecto y el dueño, o el inspector y el dueño, [ininteligible] por eso trabajos pueden tardar años en, en que ocurra...⁵⁸

Reconoció que, en noviembre de 2011, Cue & López abonó \$10,000.00 al retenido de Interspace.⁵⁹ Indicó que no recordaba lo relacionado al "backchage", ni que se le hicieran requerimientos de trabajos a Interspace en el 2010. Señaló que el ingeniero del proyecto estaba encargado del mantenimiento.

P Muy bien. Y el Ingeniero Chaparro era el que estaba velando por la culminación final de ese proyecto, ¿verdad que sí?

R El señor Chaparro estaba a cargo del departamento de mantenimiento de Cue & López.

[...]

P Ok. Y eso incluía el mantenimiento del edificio..

R De todos los procedimientos.⁶⁰

⁵⁸ TPO, pág. 261.

⁵⁹ TPO, págs. 263-264.

⁶⁰ TPO, págs. 268-269.

Añadió que el ingeniero estaba a cargo de hacer las inspecciones de los compradores y corregirlas. Expresó que los trabajos de Interspace fueron en concepto de garantía y mantenimiento.⁶¹ Señaló que no se aprobó el "backcharge". Indicó que el propósito de terminar el "punch list" era poder entregarle el apartamento al comprador y venderlo finalmente.⁶²

P Mire... Y... Y exacto. Y... Y... Y para poder liberar ese retenido, ¿verdad que hay que terminar de hacer ese "punch list"?

R No. No necesariamente.

[...]

P Con Citadel. Sí. Era una responsabilidad que usted tenía con Citadel. Bajo el contrato de construcción que usted tenía con Citadel.

R No, los "punch list" de los compradores.

P Por eso, pero eso era una responsabilidad que usted tenía con el dueño bajo el contrato de construcción.

R 'Ujum'.

[...]

R Cuando se vende el apartamento, va la persona que compra el apartamento, hace su "punch lis"...

P Ok.

R ...que generalmente, aparecen cosas que no apareció en el otro "punch list", el que hizo el dueño...

[...]

P Mire, y lo cierto es, verdad, que como uso y costumbre de la industria, usted tenía que terminar su "punch list" para poder cobrar su retenido, ¿verdad que sí?

R Sí.

P Sí. De la misma manera que Interspace tenía que terminar su "punch list" para cobrar su retenido. Así que esto se daba, verdad, cuando terminaban de hacer todos

⁶¹ TPO, pág. 270.

⁶² TPO, pág. 273.

los servicios y todo lo que hubiese que hacer.

R 'Ujum'.

P Y esa misma era la responsabilidad que tenía Cue & López con Citadel.

R En adición a los compradores, respondía...

P Y en adición a los compradores, no solamente eso, sino que Cue & López era el que estaba 'cont'... coordinaba con los subcontratistas...

R Correcto.

P Todas esas labores...

R Correcto.

P ...no el dueño, verdad, porque Citadel nunca se comunicó con Interspace...

R No. Correcto...⁶³

Admitió que Interspace gestionó el cobro del retenido en el 2013. Aceptó que informó a Interspace que radicaría un Capítulo 11 y los dirigió a la fiadora. Afirmó que, en ese entonces, no le dijo a Interspace que, a su entender, el *Payment Bond* había expirado. Admitió que no existe un certificado de aceptación de la obra, un certificado de cumplimiento del arquitecto, ni la carta de entrega o aceptación de la obra.⁶⁴ Reiteró que, en otras ocasiones, ha pagado el retenido sin necesidad de las cartas o declaraciones juradas porque confía en las empresas con las cuales hace negocios.

En el redirecto, manifestó que, a pesar de que el arquitecto no firmó la *Certificación Núm. 21*, Citadel la pagó, salvo el retenido. Reiteró que los cheques y las facturas de Interspace fueron en concepto de mantenimiento.

P Muy bien. Así que los trabajos bajo el contrato de construcción entre Interspace y Cue & López, son los que se revisaron

⁶³ TPO, págs. 273-276.

⁶⁴ TPO, pág. 281.

y se facturaron conforme a esas seis certificaciones, ¿eso es correcto?

R Correcto.⁶⁵

Finalmente, durante el recontrainterrogatorio, aceptó que hubo ciertas órdenes de cambio.

P [...] ¿Hubo algún otro contrato entre Interspace y Cue & López sobre el proyecto de Buena Vista?

R Hubo unas órdenes de cambio.

P Órdenes de cambio, pero bajo el mismo contrato.

R El mismo contrato.

P Bajo el mismo contrato de subcontratación. O sea, que todas las órdenes de cambio, y todas estas solicitudes se hacen bajo el mismo. Porque lo cierto es, que lo que ustedes contratan con Interspace, al igual que hacen en el caso suyo como contratista, a usted lo contratan para una obra completa, ¿verdad que sí? No para trabajos individualizados, ¿verdad?

R Correcto.

[...]

P Y esa obra termina con la aceptación y entrega al dueño de la obra, ¿verdad que sí?

R Correcto.⁶⁶

III. MARCO LEGAL

A. Apreciación de la prueba

Como norma general, este Tribunal no debe intervenir con las determinaciones de hechos que hace el TPI, ni debe sustituir su criterio por el del juzgador. *Rivera Menéndez v. Action Service*, 185 DPR 431, 448 (2012). La razón jurídica de esta normativa es ser deferentes a un proceso que ocurrió, principalmente, ante los ojos del juzgador de instancia. Ese juzgador fue quien observó y percibió el comportamiento de los

⁶⁵ TPO, pág. 286.

⁶⁶ TPO, págs. 288-289.

testigos al momento de declarar y, en base a ello, adjudicó la credibilidad que le merecieron sus testimonios. *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA*, 177 DPR 345, 357 (2009).

Cónsono, se concede respeto a la adjudicación de credibilidad que realizó el juzgador primario de los hechos, dado que este Tribunal cuenta solamente con récords mudos e inexpressivos. *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001). Por tal razón, las determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto, a menos que sean claramente erróneas. Regla 42.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., R. 42.2.

De ordinario, este Tribunal sostendrá el pronunciamiento del TPI --en toda su extensión-- en ausencia de prejuicio, parcialidad, error manifiesto o abuso de discreción. *Trans Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689 (2012). Es decir, se podrá intervenir con la apreciación de la prueba cuando un examen detenido de la misma lleve a este Tribunal a convencerse de que el juzgador descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o que fundamentó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor, o inherentemente improbables. *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972). Solo ante la presencia de estos elementos, o cuando la apreciación de la prueba no concuerde con la realidad fáctica o ésta sea inherentemente imposible o increíble, este Tribunal deberá intervenir. *Pueblo v. Acevedo Estrada*, 150 DPR 84, 99 (2000).

Sin embargo, la norma de abstención y deferencia judicial no aplica en cuanto a la evaluación de prueba

pericial y documental. La prueba documental es susceptible de una evaluación independiente por parte de este Tribunal. Igual deferencia observamos cuando se impone la necesidad de hacer un balance entre la prueba testifical y la documental. *Serrano Muñoz v. Sociedad Española de Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 777 (2007). Así, a la hora de apreciar la evidencia documental, este Tribunal está en la misma posición que el TPI. *Dye-Tex P.R., Inc. v. Royal Ins. Co., P.R.*, 150 DPR 658, 662-663 (2000).

B. Contrato de fianza

El Código Civil dispone que, en un contrato de fianza, alguien "se obliga a pagar o cumplir por un tercero, en el caso de no hacerlo éste". Art. 1721, 31 LPRA sec. 4871. Así, el contrato de fianza "es uno accesorio, aunque separado y distinto, al contrato que establece la relación obligatoria principal o garantizada". *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652, 661 (2000). Dicho de otro modo, la fianza no existe sin una obligación válida, pues esta garantiza la obligación principal de forma accesoria y subsidiaria. Cód. Civil P.R., Art. 1723, 31 LPRA § 4873; *A.A.I.Co. v. Seg. San Miguel*, 161 DPR 589, 596 (2004); *United v. Villa*, 161 DPR 609, 615 (2004); *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, *supra*, pág. 661. Por lo cual, si desaparece la obligación principal, desaparece la obligación accesoria del fiador. *A.L. Arsuaga, Inc. v. La Hood Const., Inc.*, 90 DPR 104, 112 (1964); *Carr v. Nones*, 98 DPR 236, 244-245 (1970); *Planned Credit of P.R., Inc. v. Page*, 103 DPR 245, 259 (1975).

El contrato de fianza es de uso común en la industria de la construcción. Por lo general, el

contratista de una obra garantiza el cumplimiento de sus obligaciones a través de una de dos modalidades del contrato de fianza: (a) la fianza de cumplimiento, también conocida como el *performance bond*; y (b) la fianza de pago, también conocida como *labor and material payment bond*. El *Payment Bond*: (1) garantiza al dueño de la obra que el contratista cumplirá sus obligaciones según se pactó en el contrato de construcción; (2) libera al dueño de responsabilidad por el incumplimiento del contratista ante terceros; e (3) indemniza por daños. Dicho de otro modo, el *Payment Bond* garantiza al dueño de la obra que la fiadora pagará los daños que cause el incumplimiento del contrato de obra hasta el límite que establece la fianza. *Andamios de P.R. v. Newport Bonding*, 179 DPR 503, 514-515 (2010).

Inicialmente, nuestro Foro Judicial Máximo adoptó una interpretación restrictiva de los contratos de fianza. Ello cambió ante la llegada de múltiples compañías dedicadas al negocio de la fianza. *Cristy & Sánchez v. E.L.A.*, 84 DPR 234, 244 (1961). El ejercicio actual se inclina a interpretar liberalmente las fianzas de construcción para favorecer al beneficiario. *E.L.A. v. Urb. Damiro, Inc.*, 112 DPR 244 (1982); *A. L. Arsuaga, Inc. v. La Hood Const., Inc.*, 90 DPR 104 (1964). Sin embargo, ello no implica que procede descartar los pactos y convenios entre las partes. *Mun. San Juan v. Stadium & Coliseum Opers.*, 113 DPR 490, 494 (1982). No puede abstraerse la intención de las partes de la interpretación y debe atenderse al texto del contrato de fianza en su totalidad y conforme a las reglas de hermenéutica dispuestas en nuestro Código Civil. *Caguas*

Plumbing v. Continental Const. Corp., 155 DPR 744, 753 (2001); *Andamios de P.R. v. Newport Bonding*, *supra*, pág. 512.

En *Caguas Plumbing v. Continental Const. Corp.*, *supra*, pág. 755, nuestro Foro Más Alto dispuso que la liberalidad amplia que se reconoce a los contratantes permite que

en un mismo contrato de fianza se aseguren varias obligaciones e incluso se señalen distintos plazos y condiciones para su eventual cumplimiento. Ninguna disposición del Código Civil limita esta potestad. Así, en un mismo contrato pueden pautarse distintas condiciones, incluso distintos periodos prescriptivos, para exigir pago al fiador de acuerdo con el tipo de reclamación interpuesta o a la identidad de los reclamantes.

A la luz de esta normativa, se resuelve.

IV. DISCUSIÓN

Interspace alega que la construcción de Buena Vista no terminó el 31 de diciembre de 2007. Basa esta contención en que no se tomaron las declaraciones juradas asegurando la terminación, no se le entregó la carta de aceptación del proyecto y no existe evidencia de que Citadel aceptó la obra. Arguye que todos los trabajos que realizó posterior a tal fecha fueron bajo el *Subcontrato*. Señala que la entrega de la *Certificación Núm. 6* solo acreditó que el grueso del trabajo concluyó, pero que aún persistían trabajos más pequeños. Indica que --posterior a la *Certificación Núm. 6*-- Cue & López, no Citadel, solicitó y pagó por todos los trabajos. Razona que ello implica que estos trabajos constituyeron órdenes de cambio que modificaron y ampliaron el *Subcontrato*.

Por su parte, Zurich señala que Citadel pagó la totalidad del contrato a Cue & López el 31 de diciembre

de 2007, salvo las retenciones. Añade que, para ese entonces, la construcción había terminado y solo faltaba el "punch list". Reafirma que los trabajos de Interspace entre 2009-2013 no fueron bajo el *Subcontrato*. Sostiene que, aun si se considera que lo fueron, el término de un año en el *Payment Bond* es de caducidad, por lo cual no es susceptible a interrupción extrajudicial.

Por su relación estrecha, este Tribunal atiende conjuntamente los señalamientos de error de Interspace. En síntesis, Interspace sostiene que el TPI erró al determinar que la construcción y los trabajos bajo el *Subcontrato* concluyeron en diciembre de 2007. Ello, a pesar de que desfiló prueba documental y testifical sobre los trabajos que realizó entre el 2009 y el 2013. El TPI fundamentó su determinación, principalmente, en el testimonio del señor Cue y la *Certificación Núm. 21*.

Como se discutió en la Sección III (A) de esta *Sentencia*, este Tribunal debe ser deferente con la apreciación de la prueba oral que efectuó el TPI. Lo que es más, este Tribunal debe abstenerse de interferir con tal apreciación salvo que la determinación refleje prejuicio o parcialidad, o se desprenda que la prueba está desconectada de la realidad fáctica.

Interspace fundamenta su solicitud, precisamente, en que, a su juicio, medió prejuicio y parcialidad en el ejercicio adjudicativo del TPI. Sin embargo, ello no se desprende del estudio que realizó este Tribunal.

Si bien los tres testigos que declararon, --a saber, el señor Cacho Bruno, el señor Cacho Cordero y el señor Cue-- discreparon sobre el momento cierto en que terminó la construcción de Buena Vista, los tres testigos reconocieron que la obra concluyó, según las

estipulaciones del *Subcontrato*, con la *Certificación Núm. 6*. Este *Subcontrato* entre Cue & López e Interspace, como también declararon los testigos, comprendía la fabricación e instalación de dos tipos de gabinetes de cocina (un modelo para los apartamentos regulares y uno para los apartamentos *penthouse*) y los "vanities" para el baño.⁶⁷ Las *Certificaciones* 1-5 fueron por concepto de los gabinetes,⁶⁸ y la *Certificación Núm. 6* fue por concepto de la caseta del guardia.⁶⁹

Por ende, la validez del reclamo de Interspace contra Zurich depende de que este Tribunal determine que: (a) Cue & López no terminó la construcción de Buena Vista, pues no realizó el procedimiento formal para ello; o (b) los trabajos que realizó Interspace de 2009 hasta 2013 se encontraban bajo el alcance del *Subcontrato*.

Con respecto al primer supuesto, la falta de formalidades, como por ejemplo, la entrega de las declaraciones juradas o las cartas de terminación, no implica que la construcción no terminó y el *Payment Bond* aún está vigente. A pesar de insistir en la falta de prueba sobre la terminación de la construcción, los testigos de Interspace admitieron que los trabajos que se efectuaron entre el 2009 y el 2013 fueron a petición de los dueños de los apartamentos. De hecho, aceptaron que el período de tiempo que transcurrió entre la *Certificación Núm. 6* y las primeras *Hojas de Inspección* en el 2009, se debió a que las inspecciones de los dueños de los apartamentos comenzaron en ese entonces.

⁶⁷ Apéndice de *Apelación*, págs. 92-104.

⁶⁸ *Íd.*, págs. 59-70.

⁶⁹ *Íd.*, págs. 71-76

Por demás, el señor Cacho Cordero admitió que los apartamentos estaban contruidos, pintados y contaban con electricidad y plomería al momento de instalar los gabinetes.⁷⁰ También afirmó que, para diciembre de 2007, el trabajo de Interspace estaba listo para utilizarse.⁷¹ Además, aceptó que los apartamentos comenzaron a venderse entre el 2009 y el 2010, y que Interspace permaneció en el proyecto para promover la venta de las unidades:

P Muy bien. Oiga y los trabajos que usted habló con moho que hubo, en la mañana de hoy. Dígame si es o no cierto que este proyecto ya estaba listo 'pa' entregarle a los residentes, pero cayó en el año 2009, 2008, 2009, donde hubo el problema en el mercado de viviendas en Puerto Rico, ¿verdad que sí?

R Cierto.

P Y esa... Y el desarrollador no pudo venderlas inmediatamente, ¿verdad que no?

R Por eso estuvimos allí en presencia, hasta el 2013.

P Y en el... De allá 'pa' en el 2009, 2010, empezaron a venderse las unidades, y a usted lo llamaron, ¿verdad? Para que hiciera las inspecciones con los residentes que estaban comprando las unidades, ¿verdad que sí? ¿Sí?

R A través de Cue & López. Sí, señor.⁷²

Como cuestión de hecho, Interspace consignó en la *Hoja de Inspección* de 25 de marzo de 2009, que en el apartamento 1718 ya vivía gente.⁷³ No es razonable concluir que, aun cuando los dueños de los apartamentos ya estaban solicitando reparaciones y mantenimiento para sus unidades, la construcción no había terminado por el mero hecho de que no se llevaron a cabo ciertas

⁷⁰ TPO, págs. 175-176.

⁷¹ TPO, pág. 179.

⁷² TPO, pág. 181.

⁷³ Apéndice de *Apelación*, pág. 138.

formalidades de entrega. Aceptar lo contrario es dar por hecho que, hasta que no se materializaran tales formalidades, el edificio no se entregó a pesar de que había sido ocupado por años.

Por otro lado, la transcripción establece que el señor Cacho Bruno y el señor Cacho Cordero no pudieron controvertir que el trabajo de construcción contractual de Cue & López concluyó en el 2007. Como cuestión de hecho, todos los testigos se refirieron a los trabajos posteriores a esta fecha como el "punch list" o trabajos nuevos.

Ello lleva a este Tribunal a evaluar el segundo supuesto de Interspace: que los trabajos posteriores al 2007 se realizaron bajo el *Subcontrato*. Como se indicó, el *Subcontrato* consistió en la manufactura e instalación de 100 gabinetes y topes en las cocinas y los baños. Según el señor Cacho Cordero, el *Subcontrato* fue sujeto de múltiples órdenes de cambio que ampliaron su alcance. El señor Cacho Cordero sustenta su argumento en la ausencia de la caseta del guardia en el *Subcontrato*. Sin embargo, el objeto de la *Certificación Núm. 6* fue, precisamente, la caseta del guardia. Además, cabe mencionar que los cambios de órdenes entre Citadel y Cue & López se desglosaron en la *Certificación Núm. 21*, la última certificación que emitió Cue & López para el pago de la totalidad del contrato.⁷⁴ Por demás, el señor Cacho Bruno y el señor Cacho Cordero admitieron que Cue & López contrató a Interspace para los gabinetes y que emitía las *Certificaciones* según se iban terminado los requerimientos contractuales.

⁷⁴ TPO, pág. 227.

El señor Cacho Cordero también indicó que la entrega de la última certificación significaba que el grueso del trabajo terminó, pero que su responsabilidad continuaba. Si bien se rehúsa a llamarle garantías, admite que parte de las labores que Interspace realizó posteriores a 2007 fueron en virtud de las exigencias de garantía del DACO. Incluso, aceptó que el *Subcontrato* no establece garantías⁷⁵ y que el propósito de las *Hojas de Inspección* era diferenciar los servicios nuevos que pagaría Cue & López de los que corrían bajo la garantía.⁷⁶ Declaró, además, que estos trabajos constituían solicitudes nuevas que facturaron porque no estaban dentro del contrato original.⁷⁷ En específico, admitió que el trabajo de los huecos de estufa no era parte del *Subcontrato* y, por esa razón, se facturaron separadamente.⁷⁸ Por otro lado, el señor Cacho Cordero también admitió que el "punch list" comienza por las garantías que exige el DACO⁷⁹ y que estos servicios no se encontraban bajo el *Subcontrato*. Más bien, adujo que se trataba de un acuerdo verbal⁸⁰ como parte de su responsabilidad como subcontratista.⁸¹

En *Caguas Plumbing v. Continental Const. Corp.*, *supra*, el Foro Judicial Máximo enfrentó una controversia similar. Se trataba de un contratista que alegó que realizó trabajos de reparación hasta un año después de la certificación de la conclusión del proyecto. El Foro Más Alto interpretó el contrato a los fines de auscultar si este incluía toda obra de corrección o reparación,

⁷⁵ TPO, pág. 202.

⁷⁶ TPO, pág. 151.

⁷⁷ TPO, págs. 131-132.

⁷⁸ TPO, págs. 179-180.

⁷⁹ TPO, págs. 182-183.

⁸⁰ TPO, pág. 185.

⁸¹ TPO, pág. 203.

indistintamente de que se hiciera bajo el contrato de fianza o por disposición de ley, siempre que respondiera a las obligaciones estipuladas del contrato. *Caguas Plumbing v. Continental Const. Corp., supra*, pág. 749.

Un estudio de las *Hojas de Inspección* revela que los servicios que proveyó Interspace de 2009-2013 fueron: el cuadro de puertas; reparaciones de rasguños, topes y cristales rotos; cambio de tiradores por moho; reparación de corredera defectuosa y laminados rotos; ajuste de tiradores y muebles virados; y los huecos para las estufas. Este Tribunal no puede interpretar que tales servicios estuvieran comprendidos dentro de las cláusulas del *Subcontrato*. Aun si se acepta que los mismos eran parte de un acuerdo verbal, el señor Cacho Cordero no elaboró tal contención en su testimonio ni presentó prueba que lo sustentara.

Además, según surgió del testimonio del señor Cacho Cordero, Interspace facturó a Cue & López los huecos de estufa porque era trabajo nuevo. Como se indicó en la Sección II (A) de esta *Sentencia*, este Tribunal está en la misma posición que el TPI para evaluar la prueba documental. Un estudio de la misma reveló que Interspace también facturó el cuadro, corte y ajuste de puertas; la reparación de pintura; los cambios en las piezas de granito; y las juntas de granito.⁸² Por demás, los recibos de los pagos de Cue & López, los cuales este Tribunal también examinó, catalogan estas facturas como "Mantenimiento de Proyecto".⁸³ Finalmente, en la *Hoja de Inspección* de 13 de mayo de 2013, Interspace comentó que el trabajo que realizó fue en concepto de "garantía".⁸⁴

⁸² Apéndice de *Apelación*, págs. 180-181, 185-186.

⁸³ *Íd.*, págs. 201-203.

⁸⁴ *Íd.*, págs. 110.

Por ende, este Tribunal está obligado a concluir que los servicios que rindió Interspace de 2009-2013 fueron en concepto de servicios nuevos facturados separadamente y por garantías de mantenimiento impuestas por la ley.

Así, la prueba que obra en el expediente y los testimonios vertidos ante el TPI impiden que este Tribunal concluya que la construcción de Buena Vista no se terminó hasta el 2013 y que los servicios de Interspace de 2009-2013 fueron bajo las estipulaciones del *Subcontrato*. Al igual que el TPI, este Tribunal no identifica fundamento para variar su criterio, aun creyendo que Interspace confió en la palabra y las representaciones de Cue & López, y postergó su reclamación bajo la promesa de que recobrarían lo adeudado posteriormente. Ahora bien, a este Tribunal le es imposible creer --en derecho estricto-- que al momento en el cual Interspace presentó su reclamación extrajudicial a Zurich y, posteriormente, la *Demanda*, el *Payment Bond* no había expirado y la reclamación no estaba prescrita.

v.

Por los fundamentos expuestos, se confirma la determinación del TPI.

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

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