

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI

JOSÉ O. VALENTÍN RIVERA;
su esposa, JULIA CARRERO
CASTILLO; y la
SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES
compuesta por ambos
Apelados

v.

**ASOCIACIÓN DE DUEÑOS
CONDOMINIO MONTEBELLO,**
FERNANDO RENAUD; CFA, INC.;
ING. LUIS E. FONT y su esposa, JAN
DOE, y la SOCIEDAD LEGAL DE
GANANCIALES compuesta por
ambos; ABC INSURANCE
COMPANY; XYZ INSURANCE
COMPANY
Apelantes

KLAN201900880

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

Número:
F AC2014-0735

Sobre: Daños y
perjuicios;
Incumplimiento
de contrato

Panel integrado por su presidenta, la Juez Ortiz Flores, la Juez Domínguez Irizarry, la Juez Nieves Figueroa y la Juez Lebrón Nieves. La Juez Domínguez Irizarry no interviene.

Ortiz Flores, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2020.

Comparece ante nosotros la Asociación de Dueños del Condominio Montebello (Asociación; apelantes) mediante el presente recurso de apelación y nos solicitan la revocación de una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (TPI), el 21 de mayo de 2019 y notificada el 24 de mayo del 2019. Mediante dicha *Sentencia* el TPI declaró Ha Lugar la Demanda presentada por el señor José Valentín Rivera (Sr. Valentín; apelado) y desestimó con perjuicio la reconvención presentada por la Asociación. De igual forma, le impuso a la Asociación el pago de \$33,277.45 por concepto de facturas dejadas de pagar por labores realizadas, por retenidos y gastos incurridos por concepto de "extended overhead" a causa de los cambios de órdenes incurridos. En adición, le impuso la suma de \$10,000.00 por concepto de honorarios de abogado.

Adelantamos que se modifica y se confirma la *Sentencia* apelada.

I

En el presente caso, el Sr. Valentín, la señora Julia Carrero Casillas y la sociedad legal de gananciales compuesta por estos presentaron una *Demanda* el 18 de febrero de 2014 por incumplimiento de contrato y daños y perjuicios contra la Asociación.¹ En síntesis, se alegó que se realizaron tres contratos² con la Asociación para realizar unos proyectos de remodelación. Los contratos en controversia versaban sobre la impermeabilización del techo del condominio, la pintura del exterior y sobre el reemplazo de las planchas cementicias. Con referencia a estos, el Sr. Valentín adujo que la Asociación incumplió con los términos de estos al no realizar los pagos correspondientes según los acuerdos realizados, causando dilaciones en los proyectos, además de tener que incurrir en gastos adicionales. Por lo cual, según lo expresado por el Sr. Valentín, la Asociación le adeudaba la suma de \$34,848.54. En consecuencia, solicitó la compensación de los trabajos realizados y no pagados, así como una suma de \$92,173.72 por los daños ocasionados a este y \$713.02 diarios desde la radicación de la demanda hasta la adjudicación de esta. A su vez, solicitó una suma razonable por concepto de honorarios de abogado, costas y gastos no menor de \$10,000.00.

Siendo esto así, la Asociación presentó el 27 de mayo de 2014 su *Contestación a la demanda y reconvención*, en el cual enfatizó que, el Sr. Valentín incumplió con los términos del contrato debido al abandono de sus labores, además, de auto infligirse los daños como resultado de la falta de capacidad y pericia para realizar los trabajos solicitados.³ De igual forma, aseveró que los contratos con el Sr. Valentín fueron culminados por justa causa ante la referida falta de pericia. En la reconvención,⁴ en adición a las alegaciones antes esbozadas, reclamaron un reembolso por

¹ Dicha demanda se instó originalmente contra la Asociación, el señor Fernando Renaud, CFA Inc., y el Ingeniero Luis E. Font. Luego de varios trámites procesales la demanda fue desestimada contra estos subsistiendo únicamente contra la Asociación. Véase Apéndice del escrito titulado *Apelación*, págs. 33-39, 74-80 y 167-178.

² Los contratos aquí aludidos se realizaron en el formato de la American Institute of Architecture (AIA).

³ *Contestación a la demanda y reconvención*, *supra*, págs. 9 - 11.

⁴ *Id.* pág 16.

la cantidad de \$200,000 por los trabajos pagados al Sr. Valentín, los cuales no fueron completados y fueron realizados de manera defectuosa. Así mismo, solicitó el pago de honorarios de abogado debido a la temeridad ejercitada por parte del Sr. Valentín, más los gastos y costas incurridos en el pleito.

Luego de múltiples incidentes procesales, el 29 de noviembre de 2018, se presentó ante el TPI el escrito titulado *Información de conferencia con antelación al juicio*. En el mismo se estipularon 29 exhibits en conjunto. Además de estos exhibits en conjunto, la parte apelante estipuló 112 exhibits y, por otro lado, la parte apelada estipuló 24 exhibits. Posteriormente, el juicio en su fondo se pautó para el 11 y 12 de marzo de 2019. Culminado el Juicio, el caso quedó sometido y el tribunal dispuso que resolvería por escrito.

Luego de analizar toda la prueba presentada ante sí, el TPI emitió una *Sentencia* el 21 de mayo de 2019 y notificada el 24 de mayo de 2019. Mediante esta declaró Ha Lugar la *Demanda* presentada por el apelado y desestimó con perjuicio la reconvención presentada por la apelante. Le ordenó a la apelante cumplir con el pago de \$33,277.45 por concepto de facturas dejadas de pagar por labores realizadas, por retenidos y por gastos incurridos en los cambios de órdenes a causa de esta. En adición, le impuso la suma de \$10,000.00 por concepto de honorarios de abogado. La referida *Sentencia* se basó en toda la evidencia ante su consideración y sobre las declaraciones de los testigos presentados en juicio. Siendo esto así, el tribunal determinó que luego de escuchada toda la prueba, el testimonio del Sr. Valentín merecía entera credibilidad, ya que su testimonio estuvo sustentado con el desfile de la prueba y la evidencia documental presentada.

Por el contrario, el tribunal determinó que la prueba presentada por la Asociación para lograr fundamentar su reconvención fue insuficiente. Así mismo, razonó que la evidencia presentada demostró que los atrasos sobrevenidos fueron a causa de la propia Asociación ante su falta de

fondos para lograr el cumplimiento de los pagos establecidos. En aras de una economía procesal y lograr una rápida resolución de esta controversia se adoptan las siguientes determinaciones de hechos establecidas por el TPI luego de ponderar la prueba presentada ante sí:

1. El demandante [apelado] José Orlando Valentín Rivera se encuentra casado con la señora Julia Carrero Castillo desde hace 29 años y son actualmente residentes en el Estado de la Florida.
2. El Sr. Valentín tiene un bachillerato en ingeniería civil y mientras residía en Puerto Rico se desempeñaba como Contratista General haciendo negocio como Soleil Paint and Sealers.
3. El Sr. Valentín contaba con los permisos de DACO y la certificación de NEOGARD que era un producto que se utilizaba para la impermeabilización de techo que es sinónimo de sellado de techo.
4. El Sr. Valentín fue referido como contratista General a la Asociación a principios del año 2012.
5. En un principio, al señor Valentín se le solicitó cotizaciones para reemplazo de las planchas cementicias y pintura exterior. En el ínterin, a consecuencia del paso de la tormenta Irene se deterioró el techo del condominio por lo cual le solicitaron una cotización para la impermeabilización de techo. Finalmente, el señor Valentín hizo una sola cotización para reparar plancha cementicias, pintura exterior [e] impermeabilización de techo.
6. En enero de 2013 se firmaron 3 contratos para la impermeabilización de techo, pintura exterior y reparaciones de planchas cementicias (Exhibits I, II y III por estipulación). El de impermeabilización de techo consistía en sellar el techo con el producto NEOGARD a alrededor de 72,800 pies cuadrados. El de reemplazo de planchas cementicias consistía en la reparación de alrededor de un área de 80,000 pies cuadrados. El de pintura exterior consistía en pintar alrededor de 367,000 pies cuadrados.
7. Los tres contratos se firmaron en el formato de la American Institute of Architecture (AIA).
8. El contrato de impermeabilización de techo tenía fecha de comienzo de 22 de enero de 2013 por la cantidad de \$243,220.00. Se debía completar el 18 de octubre de 2013.
9. En enero de 2013 el señor Valentín comenzó la movilización de personal para la impermeabilización de techo. El 14 de enero de 2013 se le da la orden de proceder al Sr. Valentín y el 15 de enero de 2013 la Asociación negoció una orden de cambio con el Sr. Valentín que extendió la obra ocho meses adicionales para poder pagar el proyecto mediante el recogido de

- derrama. (Exhibit V por estipulación que es el cambio de orden).
10. Debido a que el trabajo de impermeabilización de techo se cotizó para nueve meses originalmente, los gastos de "extended overhead" aumentaron tales como seguros, hospedaje, gastos de gasolina, entre otros debido a que el proyecto aumentó 8 meses adicionales. El aumento en términos monetarios fue de alrededor de \$7,000.00.
 11. Mientras se llevaba a cabo el trabajo de impermeabilización de techo, el Sr. Valentín facturaba mensualmente y el trabajo era supervisado por el representante de NEOGARD para efectos de la garantía. El representante de NEOGARD rendía un informe y el supervisor de la obra certificaba el trabajo para emitir el pago al Sr. Valentín.
 12. El Sr. Valentín en total presentó 18 facturas relacionadas a la impermeabilización de techo de las cuales 15 le fueron pagadas en su totalidad. Faltaron de pagar una orden de cambio, una de retenido y otra de **movilización**.⁵ (Énfasis nuestro.)
 13. El Sr. Valentín solicitó una inspección final sobre el trabajo de impermeabilización de techo el 10 de diciembre de 2013. Sin embargo, no hubo inspección final y no se contestó la solicitud del Sr. Valentín. (Exhibit 3 de la parte demandante).
 14. Por retenido en el contrato de impermeabilización de techo, faltaron de pagar al Sr. Valentín \$10,013.00 que consistía en 10% del total del contrato que fue retenido para garantizar algún defecto o falla en los trabajos realizados cuando se llevara a cabo la inspección final. Aparte del retenido no se le pagó al Sr. Valentín la cantidad de \$2,167.20. (Exhibit 22 de parte demandante que es la factura número 16 por impermeabilización de techo sometida a la Asociación).
 15. El Contrato de Pintura exterior tiene fecha del 22 de enero de 2013 con fecha de culminación de 18 de octubre de 2013 por \$220,200.00. (Exhibit II por estipulación).
 16. El contrato de pintura tuvo dos órdenes de cambio donde se extendía por ocho meses el contrato por no haber dinero para pagar. La segunda orden de cambio surgió por cambio en el color que originalmente se había escogido. (Exhibits VI y IX por estipulación que son las órdenes de cambio).
 17. El señor Valentín testificó que el costo por la orden de cambio fue alrededor de \$1,000.00 por cada mes añadido más alrededor de \$12,000.00 por los seguros.
 18. Los trabajos de pintura comenzaron el 16 de julio de 2013. El trabajo comenzó con el lavado y aplicación del "primer". Declaró el S[r]. Valentín que advirtió a la

⁵ De la TPO se desprende que, en efecto, faltó por pagar una orden de cambio, una de retenido y otra de **desmovilización**. Véase TPO, pág. 28.

Asociación que había que pintar a los siete días de aplicado el "primer" porque sino el mismo se deterioraba. Sin embargo, la Asociación tardó 42 días antes de que le informaran al S[r]. Valentín el color que se iba a utilizar. Ello trajo como consecuencia una orden de cambio para aplicar nuevamente el "primer".

19. Declaró el señor Valentín que la Asociación detuvo el trabajo de pintura alegando que el trabajo debía ser certificado por PPG (Pittsburg Paint). Tan pronto PPG verificó que el trabajo estaba bien hecho el 22 agosto de 2013, éste comenzó a pintar y fue detenido nuevamente por la Asociación por falta de dinero.
20. Manifestó el señor Valentín que posteriormente para finales de octubre de 2013 se le entregó una combinación de colores para ser aplicada. De esta primera combinación de colores se aplicaron casi 7,000 pies cuadrados de pintura que es según el testigo la superficie del frente de 10 casas grandes. Declaró el Sr. Valentín que su trabajo fue detenido porque a la Asociación no le gustó los colores de pintura. Declaró que habían más de 130 galones de pintura que cuestan alrededor de \$30.00 cada galón, la cual se perdió. La Asociación le proveyó una nueva combinación de colores.
21. El señor Valentín declaró que le informó a la Asociación su nueva cotización por el cambio de colores, además del costo de los galones perdidos por la orden de cambio que ya habían sido pagados al suplidor por parte de éste. (Exhibit 14 demandante).

En total, la nueva orden de cambio totalizó **\$2,231.00**⁶. El 21 de noviembre de 2013 se le pagó por parte de la Asociación el costo por los galones perdidos. (Énfasis nuestro.)

22. El 11 de noviembre de 2013 se comenzó con la aplicación de la nueva combinación de colores. Se pintó hasta el receso de navidad a un total de 12.5% de la superficie del condominio. Declaró el Sr. Valentín que se facturó por esos trabajos, pero no fue pagado ni se le devolvieron las facturas. Fueron las facturas 6 y 7 que ascendían a alrededor de \$14,000.00 de \$28,000 facturados (Exhibit 23 de parte demandante).
23. El contrato de Reemplazo de planchas cementicias fue por la cantidad de \$83,400 con fecha de comienzo de enero 22 de 2013 y culminación de 18 de octubre de 2013. (Exhibit III por estipulación).
24. Declaró el Sr. Valentín que el contrato de reemplazo de planchas cementicias fue puesto en "hold" por falta de dinero. Declaró que la misma debía hacerse simultáneamente con el contrato de pintura por razón de una vez que se arreglara la fachada se necesitaba instalar guindolas que es el aditamento para poder subir y bajar en el edificio. En junio de 2013 se comenzó a

⁶ Según surge de la TPO, la cantidad correcta es **\$2,331**. Véase TPO, pág. 37, línea 20.

reparar las planchas dañadas y a instalar los reemplazos.

25. En agosto 22 de 2013 se detuvieron los trabajos de reemplazo de planchas cementicias por parte de la Asociación. Declaró el señor Valentín que el trabajo se detuvo por faltas de dinero.
26. Expresó el Sr. Valentín que en relación a el contrato de reemplazo de planchas cementicias envió 6 facturas de las cuales fueron pagadas 4 quedando pendiente las facturas 5 y 6. En total se quedó sin pagar las cantidades de \$3,382.88 y \$993.70 por retenido. (Exhibit 24 de parte demandante).
27. En total, sumando los 3 contratos, el Sr. Valentín declaró que facturó 34 facturas a la Asociación de la cual le pagaron 24, Según declaró, le quedaron a deber \$38,000.00.
28. A preguntas del abogado de la parte demandada el Sr. Valentín expresó que Conspro, quien era la compañía que supervisaba la aplicación del producto NEOGARD, nunca le requirió que culminara los trabajos.
29. A preguntas del abogado de la parte demandada el Sr. Valentín expresó que no se le dió la garantía a la Asociación por la aplicación del producto NEOGARD por razón de que no se pagó el producto en su totalidad.
30. A preguntas del abogado de la parte demandada el Sr. Valentín admitió que en ocasiones habían materiales que se pagaban por parte de la Asociación directamente al suplidor.
31. A preguntas del abogado de la parte demandada el Sr. Valentín admitió que el Sr. Font le hizo señalamientos por deficiencia en su trabajo.
32. El Sr. Valentín declaró que [con] relación a los contratos de pintura y reemplazo de planchas cementicias no los abandonó, sino que tuvo que dejar de trabajar por falta de pago ya que el contrato establecía que se debía pagar las facturas en 20 días.
33. El señor Luis E. Font Arocho es Ingeniero Profesional y fungió como consultor e inspector en los trabajos objetos de los tres contratos de la Asociación con el Sr. Valentín. (Exhibit IV por estipulación).
34. El Sr. Font expresó que el contrato de impermeabilización de techo incluía, [m]aterial, equipos, labor y cualquier maquinaria necesaria para completar el trabajo.
35. El señor Font expresó que participó en los actos previos a la concesión de los contratos advirtiéndolo a los licitadores que los pagos a los suplidores en el contrato de impermeabilización de techo se harían mediante pagos mancomunados por parte de la Asociación para asegurar el pago a estos. [Con] relación a los contratos

de pintura y reemplazo de planchas cementicias expresó que el monto de los contratos incluía los materiales.

36. El testigo [Sr. Font.] indicó que certificó las siguientes facturas Exhibit 6, 9, 12, **16**, 19, 22, 25, 30, 33, 39, 46, 49, 52, 55, 61, 64, 67, **71**, 73, 75, de parte demandada.⁷ (Énfasis nuestro.)
37. El señor Font admitió que el contrato de impermeabilización de techo se llevó a cabalidad hasta casi su etapa final, sin embargo, alegó que el contratista abandonó el trabajo. El señor Font no pudo precisar cuándo fue el abandono.
38. El señor Font le hizo varios señalamientos al Sr. Valentín sobre correcciones que se debían llevar a cabo en la obra. (Exhibit 124, 125, 126, 127, 143 de parte demandada).
39. El señor Font expresó que los trabajos de impermeabilización de techo fueron culminados por una compañía llamada Spectec. El trabajo de pintura expresó que fue culminado por otra compañía que no pudo identificar.
40. A preguntas del abogado del demandante, el Sr. Font admitió que no tenía certificación para la aplicación del producto NEOGARD en el sellado de techo.
41. A preguntas del abogado, el señor Font admitió que no hubo señalamiento de parte de CONSPRO sobre deficiencia en la aplicación de su producto NEOGARD cuando faltaba apenas 2,800 pies cuadrados. (Exhibit XXIX por estipulación).
42. El señor Font admitió que la información a los licitadores sobre el pago de materiales de parte de la Asociación directamente al suplidor en el contrato de impermeabilización de techo fue verbal, no obstante, admitió que esa condición de pago directo a suplidores no se encuentra en el contrato como tal.
43. El señor Valentín le solicitó al señor Font una inspección final de los trabajos de impermeabilización de techo. No obstante, dicha inspección nunca fue llevada a cabo. (Exhibit 3 de la parte demandante).
44. El señor Font expresó que [con] relación a la pintura se debía hacer una muestra primero, sin embargo, admitió que en el contrato de pintura no se disponía nada [con] relación a que primero se tenía que llevar a cabo una muestra.
45. El testigo declaró que la muestra de pintura era del tamaño de la parte posterior de la sala del tribunal.
46. Para la alegada muestra se compraron 25 pailas de pintura. El señor Font admitió que no cuestionó al contratista la excesiva cantidad comprada para la

⁷ Según surge de la TPO, las facturas número 16 y 71 no fueron certificadas por el Sr. Font. Véase TPO, pág. 114, línea 3 y pág. 115, líneas 9-14.

muestra (véase Exhibit XVI por estipulación). Declaró que el costo de los trabajos y materiales que no se utilizaron en la aplicación del primero color de pintura fue asumido por la Asociación en el cambio de orden.

47. El contrato de pintura fue cancelado alrededor de diciembre de 2013.

Ante esta determinación la Asociación presentó, el 10 de junio de 2019, su escrito titulado *Moción de reconsideración de sentencia y para determinaciones de hechos adicionales*. En esta, además de alegar la pertinencia de 10 determinaciones de hechos adicionales, se indicó haber establecido mediante la prueba presentada en juicio, que procedía declarar ha lugar la reconvención. Sin embargo, la Asociación expresó no procedía la imposición de honorarios de abogados al no existir conductas de su parte que constituyeran temeridad. La misma fue declarada No Ha Lugar mediante *Resolución* emitida el 8 de julio de 2019 y notificada el 12 de julio de 2019.

Así las cosas, inconforme la Asociación con el referido dictamen, acude ante nosotros mediante el presente recurso de apelación. En el mismo nos hace los siguientes señalamientos de error:

Primer Error: Erró [e]l TPI al desestimar con perjuicio la reconvención de la Asociación de Dueños del Condominio Montebello, sin tomar en consideración los testimonio[s] irrefu[t]ados de los testigos Heidi Calero Calero, tesorera de dicha asociación y el de Joel Pastrana, administrador de la asociación, por lo que incidió en un grave error en cuanto a la apreciación de la prueba.

Segundo Error: Erró el TPI al imponer en la Sentencia un pago a la demandada por concepto de “extended overhead”, ya que el demandante no tenía derecho a recobrar por dicho concepto.

Tercer Error: Erró el TPI al no resolver [...] que el demandante incumplió con su obligación de obtener las garantías para el tratamiento del techo.

Cuarto Error: Erró el TPI al no emitir las determinaciones de hechos solicitadas en la Moción de Reconsideración de sentencia y para determinaciones de hechos adicionales de la Asociación de 10 de junio de 2019, cuando las mismas proceden y no modificar la sentencia conforme solicitado por la apelante.

Quinto Error: Erró el TPI al ordenar el pago de facturas (certificaciones) que no fueron aprobadas por el Consejo y el pago de retenidos por trabajos que no habían sido concluidos por el demandante.

Sexto Error: Erró el TPI al imponer \$10,000.00 por concepto de abogados a la demandada, ya que la sentencia recurrida no expone el fundamento alguno para la imposición de los mismos, ni la parte demandada incurrió en ninguna conducta constitutiva de temeridad.

Séptimo Error: Erró el TPI al expresar que la parte apelante no presentó prueba que sostenga su reconvención.

Así mismo, se presentó el escrito *Alegato de la parte apelada* el 10 de diciembre de 2019. Con el beneficio de los escritos de ambas partes y la Transcripción de la Prueba Oral (TPO) procedemos a resolver.

II

A. Apreciación de la prueba

De ordinario, los tribunales apelativos aceptamos como correctas las determinaciones de hechos de los tribunales de instancia, al igual que su apreciación sobre la credibilidad de los testigos y el valor probatorio de la prueba presentada en sala. Después de todo, la tarea de adjudicar credibilidad y determinar lo que realmente ocurrió depende en gran medida de la exposición del juez o la jueza a la prueba presentada, lo cual incluye, entre otros factores, ver el comportamiento del testigo mientras ofrece su testimonio y escuchar su voz. Por definición, un tribunal de instancia está en mejor posición que un tribunal apelativo para llevar a cabo esta importante tarea judicial.

Según lo dispuesto en la Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2, “[l]as determinaciones de hechos basadas en testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas, y se dará la debida consideración a la oportunidad que tuvo el tribunal sentenciador para juzgar la credibilidad de las personas testigos”. (Énfasis nuestro.) Por consiguiente, se ha reconocido por nuestro más alto foro que los jueces de instancia son quienes están en mejor posición de aquilatar la prueba; por ello, su apreciación nos merece gran respeto y deferencia. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A*, 177 DPR 345, 356 (2009). Debemos recordar que el tribunal revisor solo cuenta con récords mudos e inexpressivos por lo cual, debemos conferirle respeto a la adjudicación de

credibilidad emitida por los foros primarios. *Id.* “Por cuanto es ese juzgador quien, de ordinario, está en mejor posición para aquilatar la prueba testifical desfilada ya que él fue quien oyó y vio declarar a los testigos”. *Argüello v. Argüello*, 155 DPR 62, 79 (2001). Cualquier conflicto que surja sobre alguna prueba debe ser resuelto por el foro competente, es decir el foro primario. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A, supra*, que cita a *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280 (2001).

Es norma fundamental en nuestro ordenamiento jurídico que los tribunales apelativos, ante la ausencia de error manifiesto, prejuicio, pasión o parcialidad, no deberán intervenir con las conclusiones de hechos, apreciación de la prueba y adjudicaciones de credibilidad emitidas por los tribunales de instancia. *Argüello v. Argüello, supra*, pág. 78; *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A, supra*, pág. 356; *Pueblo v. Acevedo Estrada*, 150 DPR 84 (2000). En consecuencia, la intervención por parte de un foro apelativo sólo procederá “**en casos en que [de] un análisis integral de [la] prueba cause en nuestro ánimo una insatisfacción o intranquilidad de conciencia tal que estremezca nuestro sentido básico de justicia**”. (Énfasis nuestro.) *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A, supra*, que cita a *Pueblo v. Cabán Torres*, 117 DPR 645, 648 (1986). Para lograr la revocación, le corresponde al apelante determinar y demostrar la base para dicho fundamento. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A, supra*; *Pueblo v. Cabán Torres, supra*. De igual forma, “la parte que cuestione una determinación de hechos realizadas por el foro primario debe señalar el error manifiesto, o fundamentar la existencia de pasión perjuicio o parcialidad”. *S.L.G. Rivera Carrasquillo v. A.A.A, supra*, que cita a *Flores v. Soc. Gananciales*, 146 DPR 45, 49 (1998).

A su vez, se ha enfatizado que un “foro apelativo no puede descartar y sustituir por sus propias apreciaciones, basadas en un examen del expediente del caso, las determinaciones tajantes y ponderadas del foro de instancia”. *Argüello v. Argüello, supra*, pág. 78 que

cita a *Rolón v. Charlie Car Rental Inc.*, 148 DPR 420, 433 (1999). De igual forma estamos conscientes que con relación a la prueba documental nos encontramos en la misma posición que el foro de instancia. *Trinidad v. Chade, supra*.

Por otra parte, la Regla 110 de Evidencia, 32 LPR Ap. VI R. 110, dispone en lo pertinente al caso de autos lo siguiente:

La juzgadora o el juzgador de hechos deberá evaluar la evidencia presentada con el propósito de determinar cuáles hechos han quedado establecidos o demostrados, con sujeción a los principios siguientes:

[...]

(D) La evidencia directa de una persona testigo que merezca entero crédito es prueba suficiente de cualquier hecho, salvo que otra cosa se disponga por ley.

(E) La juzgadora o el juzgador de hechos no tiene la obligación de decidir de acuerdo con las declaraciones de cualquier cantidad de testigos que no le convenzan contra un número menor u otra evidencia que le resulte más convincente. (Énfasis nuestro.)

Como resultado, se recalca la deferencia que se le debe otorgar al foro primario al estar en mejor posición para aquilatar la prueba ante sí ya que no existe duda que dicho foro es el que mejor conoce las particularidades del caso y por tanto es quien puede tomar las mejores medidas para promover el curso adecuado hacia su disposición final como corolario de la búsqueda de la verdad. Ahora bien, debemos recalcar que esta deferencia hacia los tribunales primarios no es absoluta.

B. Contrato y Arrendamiento de Obras

El Código Civil de Puerto Rico (Código) regula las obligaciones y contratos en nuestro ordenamiento jurídico. En lo pertinente, el Artículo 1233 del Código, 31 L.P.R.A. secs. 3471, dispone que “[s]i los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas”. Sin embargo, también establece que “[s]i las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquéllas”. Por otra parte, el Artículo 1235 dispone que “cualquiera que sea la

generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre que los interesados se propusieron contratar. Por consiguiente, “[s]i alguna cláusula de los contratos admitiere diversos sentidos, deberá entenderse en el más adecuado para que produzca efecto. Artículo 1236 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 3474. Es por tal razón, que “[l]as cláusulas de los contratos deberán interpretarse las unas por las otras, atribuyendo a las dudosas el sentido que resulte del conjunto de todas. Artículo 1237 del Código Civil, 31 L.P.R.A. secs. 3475.

El citado Artículo 1233 del Código fija la manera en que los tribunales han de interpretar un contrato cuando el significado de sus términos está en disputa. A su vez, este es estricto y riguroso al disponer que los tribunales deben hacer valer el contrato en su sentido literal, a menos que haya palabras contrarias a la “intención evidente” de las partes. La frase “intención evidente” establece el grado de desviación que debe haber entre el lenguaje del contrato, interpretado en su sentido literal, y las palabras del contrato que expresan la intención de las partes.

El Tribunal Supremo de Puerto Rico se ha expresado de la siguiente manera:

En reiteradas ocasiones hemos sostenido que si los términos, las condiciones y las exclusiones de un contrato de seguro son claros, específicos y libres de ambigüedades, se hará valer la clara voluntad de los contratantes. Los términos de un contrato son claros cuando por sí mismos son bastante lúcidos para ser entendidos en un único sentido, sin dar lugar a dudas, controversias ni diversidad de interpretaciones y sin necesitar para su comprensión razonamientos o demostraciones susceptibles de impugnación. En ausencia de ambigüedad, las cláusulas del contrato son obligatorias pues no se admitirá una interpretación que vulnere el claro propósito y voluntad de las partes. *S.L.G. Francis-Acevedo v. SIMED*, 176 D.P.R. 372, 387 (2009) (citas internas omitidas).

Así las cosas, si el tribunal determina que el grado de claridad del contrato es tal que solamente es posible un atribuirle un significado, el tribunal debe abstenerse de hacer otra interpretación.

C. Honorarios de Abogado

Las Reglas 44.1 (d) y 44.3 (b) de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V. R.44.1 (d), 44.3 (b), autorizan la condena al pago de honorarios de abogado e intereses por temeridad. Por lo cual, para establecer los honorarios de abogado es imprescindible que contra quien se reclame haya actuado, en efecto, de manera frívola o temeraria. *C.O.P.R. v. S.P.U.*, 181 DPR 299, 341 (2011). **Además, establecen que su imposición depende exclusivamente de la determinación que haga el magistrado que presidió el proceso**, respecto a si la parte perdedora, o su abogado, actuaron en forma temeraria o frívola. Es decir, descansa en la sana discreción del tribunal sentenciador determinar si se obró o no con temeridad. *C.O.P.R. v. S.P.U.*, *supra*, pág. 342. Una vez determinada la temeridad, la imposición de una suma razonable de honorarios de abogado por temeridad es imperativa. El propósito de esta regla es “establecer una penalidad a un litigante perdedor que por su terquedad, obstinación, contumacia e insistencia en una actitud desprovista de fundamentos, obliga a la otra parte, innecesariamente, a asumir las molestias, gastos, trabajos e inconvenientes de un pleito”. *Andamios de P. R. v. Newport Bonding*, 179 D.P.R. 503, 520 (2010) que cita a *Fernandez v. San Juan Cement Co., Inc.*, 118 D.P.R. 713, 718 (1987); *C.O.P.R. v. S.P.U.*, *supra*, pág. 342.

La imposición de honorarios de abogado por temeridad “es una facultad discrecional del tribunal que no será variada a menos que la misma constituya un abuso de discreción”. (Énfasis nuestro.) *Monteagudo Pérez v. E.L.A.*, 172 D.P.R.12, 31 (2007). En consecuencia, tal determinación merece deferencia de parte de los foros revisores ante la ausencia de abuso de discreción por parte del foro primario.

III

En los señalamientos de errores segundo, tercero y quinto, la Asociación expuso que el TPI se equivocó como sigue: **al imponerle en la Sentencia a la apelante un pago al Sr. Valentín por concepto de**

“extended overhead” porque este no tenía derecho a recobrar por dicho concepto, al no resolver que el Sr. Valentín incumplió con su obligación de obtener las garantías para el tratamiento del techo, y al ordenar el pago de facturas (certificaciones) que no fueron aprobadas por el Consejo y el pago de retenidos por trabajos que no habían sido concluidos por el Sr. Valentín. Por estar relacionados, dichos señalamientos de errores, los vamos a discutir conjuntamente.

En cuanto a la imposición a la apelante de un pago al apelado por concepto de “extended overhead”, surge de la TPO que se realizó un cambio de orden debido a la extensión de los trabajos por un periodo de 8 meses adicionales al término original del contrato por 9 meses.⁸ También surge de la TPO, que no se identificó en la orden de cambio un costo adicional por la extensión de dichos términos⁹. Por lo cual, va en contradicción a lo reclamado por el apelado en cuanto a que tuvo un aumento de \$7,000.00 por concepto de “extended overhead” cuando eso no se estipuló en ningún documento.¹⁰ Simplemente se realizaron las órdenes de cambio de los tres contratos y en ninguna se estipuló la cuantía monetaria a incurrir por dicha extensión de 8 meses adicionales.¹¹ Como resultado, el Sr. Valentín estaba impedido de recobrar dicha cuantía al no estipularla en ningún documento ante el cambio de orden para realizar la extensión del término original. En consecuencia, **en cuanto al segundo señalamiento de error, somos del criterio que erró el TPI al imponer el pago de \$7,000.00 por concepto de “extended overhead” por los cambios de órdenes incurridos, sin que estos hubiesen sido pactados.**

En cuanto al reclamo de la Asociación sobre el incumplimiento de la parte apelada con su obligación de obtener las garantías del tratamiento de sellado de techo, no surge de la TPO que el Sr. Valentín haya incumplido con dicha obligación. De lo expuesto en su testimonio

⁸ Véase TPO, pág. 15 (línea 3) - pág. 16 (línea 18).

⁹ Véase TPO, pág. 17, líneas 8 - 12.

¹⁰ Véase TPO, pág. 30 (línea 6) - pág. 32 (línea 19); pág. 34 (líneas 4-21).

¹¹ Véase TPO, págs. 56-58.

surge que, este no terminó el referido tratamiento ante la falta de pago por la Asociación.¹² Sin embargo, para poder obtener una garantía sobre el producto, este debía ser aplicado en su totalidad, lo que no sucedió a causa de la falta de pago y constantes retrasos de la misma Asociación. Tampoco surge de la TPO alguna evidencia que demuestre que la razón por la cual la Asociación no obtuviera la referida garantía es atribuible al Sr. Valentín.¹³ Consecuentemente, ante la deferencia que merece el TPI, en cuanto a la adjudicación de credibilidad y al no encontrar nada en la TPO que contravenga dichas alegaciones, el testimonio del Sr. Valentín merece entera credibilidad. Por consiguiente, **en cuanto al tercer señalamiento de error, no erró el TPI al no determinar que el Sr. Valentín incumplió con su obligación de obtener la garantía sobre el tratamiento de sellado de techo.**

En cuanto al reclamo de la Asociación sobre la orden del pago de facturas que no fueron aprobadas por el Consejo y el pago de retenidos por trabajos que no se concluyeron, no surge de la TPO que el Sr. Valentín haya incumplido con los contratos en controversia intencionalmente. Es decir, como ya señalamos, esto surgió a causa de la falta de pago, constantes retrasos y órdenes de cambios de la Asociación, según surge de la TPO. Es por lo antes expuesto, que al Sr. Valentín se le adeudan unas cuantías por trabajos realizados y no pagados a los cuales tiene derecho, y también tiene derecho a lo retenido para su pago. Según la prueba oral vertida en juicio y toda la evidencia documental presentada, el TPI determinó que se le debían al Sr. Valentín las siguientes cantidades:

- Retenido del contrato sellado de techo: \$9,763.80
- Factura 16 del sellado de techo: \$2,167.00
- Retenido del contrato de pintura: \$2,841.64
- Factura 7 de pintura: \$7,128.43
- Retenido del contrato de planchas cementicias: \$993.70
- Factura 5 de planchas cementicias: \$3,382.88

¹² Véase TPO, pág. 71 (línea 1) – pág. 72 (línea 13).

¹³ Véase TPO, págs. 71 - 72, págs. 118 - 119 y págs. 158 - 160.

Al no haber rastros de perjuicio, error manifiesto, pasión o parcialidad, dichas determinaciones merece nuestra mayor deferencia. Por tanto, **en cuanto al quinto señalamiento de error, colegimos que no erró el TPI al ordenar el pago de las facturas por las obras realizadas.**

En los señalamientos de errores **primero** y **séptimo**, la Asociación expuso que el Tribunal apelado incidió al desestimar con perjuicio la reconvención de la Asociación, sin tomar en consideración los testimonios irrefutados de los testigos Heidi Calero Calero, tesorera de dicha asociación y el de Joel Pastrana, administrador de la asociación, así como al expresar que la Asociación no presentó prueba que sostenga su reconvención.

La Asociación señala que erró el TPI al desestimar con perjuicio la reconvención presentada por estos sin tomar en consideración los testimonios de los siguientes testigos, a saber, Heidi Calero Calero y Joel Pastrana. Según establecido anteriormente, el tribunal sentenciador merece deferencia ante la adjudicación de credibilidad efectuada en el juicio. Esto se debe a que es este quien se encuentra en mejor posición para dirimir cuestiones de credibilidad por ser quien tiene ante sí los testigos y puede apreciar el comportamiento (*demeanor*) de estos. Por lo cual, sólo debemos intervenir cuando surge un claro error manifiesto, perjuicio, pasión o parcialidad, y ante la ausencia de estos no podemos intervenir con la apreciación de la prueba y las adjudicaciones de credibilidad. Además, según lo expuesto en la Regla 110 de las Reglas de Evidencia, *supra*, el foro primario no tiene que decidir de acuerdo a “las declaraciones de cualquier cantidad de testigos” que no le merezcan credibilidad, pues de entender el foro sentenciador que con el testimonio de un sólo testigo que le merezca entero crédito es suficiente, y así puede determinarlo. Esto quiere decir que, no importa la cantidad de testigos presentados por una parte, lo que importa es la calidad de sus testimonios. En el presente caso, el tribunal sentenciador determinó que

el testimonio del Sr. Valentín merecía entera credibilidad. Por lo cual, este testimonio es prueba suficiente de cualquier hecho, según lo expuesto en la Regla 110, *supra* y así lo determinó el TPI. Con el beneficio de haber examinado la TPO, esa determinación del TPI nos convence. En consecuencia, **atendido el primer señalamiento de error, no se equivocó el TPI al desestimar la reconvención presentada por la Asociación sin tomar en consideración los testimonios de los testigos antes mencionados.**

La Asociación también señaló que el TPI incidió al expresar que la parte apelante no presentó prueba que sostuviera su reconvención. No erró el TPI. Veamos.

En el presente caso la parte apelante adujo en su reconvención que dichos contratos no se llevaron a cabo debido a los propios actos del Sr. Valentín y ante su poca experiencia y deficiencia en los trabajos realizados. No tiene razón. Surge de la TPO que, en efecto, se realizaron varios cambios de órdenes por parte de la Asociación atrasando así, los trabajos e incumpliendo con los términos previstos. Por otro lado, no surge de la TPO datos o evidencia que sustenten la falta de experiencia y deficiencias en los trabajos realizados por parte del Sr. Valentín.¹⁴

El Sr. Font, al ser interrogado en el juicio sobre la terminación del contrato de pintura, declaró que el trabajo no se realizó a la satisfacción de los dueños debido a los tropiezos y tiempo requerido, lo cual solo aporta a lo testificado por el Sr. Valentín, en cuanto a que la falta de culminación de los trabajos fue auto infligido por las acciones de la Asociación.¹⁵ Además, surge del testimonio del Sr. Font que el representante de la compañía Conspro era el encargado de supervisar la aplicación del producto para el sellado de techo y este nunca expresó se estuviera realizando de manera deficiente o incorrecta la aplicación del producto.¹⁶ El Sr. Font también testificó que, el Sr. Valentín contaba con las certificaciones necesarias para la aplicación del producto de

¹⁴ Véase TPO, págs. 155, 160, 173-176, 180.

¹⁵ Véase TPO, págs. 190-191.

¹⁶ Véase TPO, págs. 158-160.

Neogard.¹⁷ De igual forma, surge del testimonio del señor Joel Pastrana, administrador del condominio, que este no llevaba de manera exacta los pagos realizados al Sr. Valentín, ni se detalla una descripción por concepto de cada pago realizado, lo que demuestra la falta de estructura del manejo de los pagos, por lo que no hay prueba que contradiga lo testificado por el Sr. Valentín.¹⁸

Los testigos de la parte apelante sólo se limitaron a decir que el Sr. Valentín incumplió con los términos, no tenía la capacidad necesaria y no se desempeñó a satisfacción de los dueños.¹⁹ Estos testigos no declararon sobre actos afirmativos de abandono intencional de los trabajos por el apelado. Como ya se ha señalado, surge de la TPO que los atrasos en los trabajos ocurrieron por los actos de la Asociación ante la paralización de estos, la falta de dinero y los cambios constantes de órdenes.²⁰ Lo declarado por los testigos de la parte apelada reafirma el testimonio del Sr. Valentín, pues no lograron presentar prueba que logre controvertir su testimonio; además, al entrar en contradicciones en sus propios testimonios, crea dudas en cuanto a la credibilidad de dichos testigos.²¹ A su vez, el testimonio del Sr. José Ríos reafirmó la existencia de tensión entre las partes por motivo de unos pagos adeudados.²² **No se cometió el error señalado, pues la Asociación no presentó prueba suficiente sobre su reconvencción.**

En el **sexto** señalamiento de error, la Asociación expuso que el TPI se equivocó al imponer \$10,000.00 por concepto de honorarios de abogados a la Asociación, porque la sentencia apelada no expone fundamento alguno para la imposición de los mismos, ni la parte apelante incurrió en conducta constitutiva de temeridad. **No tiene razón.** Veamos.

La Regla 44.1 de Procedimiento Civil, *supra*, dispone para la consecución de honorarios de abogado cuando una parte haya procedido

¹⁷ Véase TPO, pág. 155.

¹⁸ Véase TPO, págs. 208-209.

¹⁹ Véase TPO, págs. 144-147 y 190-191.

²⁰ Véase TPO, págs. 15, 20, 29, 30-31, 34-35, 37, 48-50 y 174.

²¹ Véase TPO, págs. 173-176.

²² Véase TPO, pág. 94, líneas 2-4.

con temeridad o frivolidad. Así las cosas, se ha establecido que esta es una facultad discrecional que tiene el tribunal y sólo será variada cuando surga un abuso de discreción. La determinación sobre si hubo o no temeridad o frivolidad por alguna de las partes le compete al tribunal sentenciador. En el presente caso con relación al error señalado, no vemos que se haya incurrido en tal abuso de discreción. Por consiguiente, impera la norma sobre deferencia hacia los tribunales de primera instancia. Siendo esto así, no podemos variar dicha determinación. Es decir, ante la falta de abuso de discreción se mantiene la determinación del foro *a quo* por merecer deferencia dicha determinación.

En el **cuarto** señalamiento de error, la Asociación plantea que el TPI incidió al no emitir las determinaciones de hechos solicitadas cuando las mismas proceden y al no modificar la sentencia conforme solicitado por la apelante. Como bien señalaáramos anteriormente, es el foro sentenciador quien tiene toda la prueba ante sí y quien está en mejor posición para aquilatar la misma. Por tal razón, ante este discernimiento, el foro *a quo* determinó que no procedían las mismas. Al no haber indicios de error manifiesto, perjuicio, pasión o parcialidad no procede nuestra intervención ante tal determinación. En consecuencia, tal apreciación merece gran respeto y deferencia. No erró el TPI al declarar no ha lugar la solicitud de determinaciones de hechos adicionales solicitadas en la reconsideración. **No se cometió el error.**

Por consiguiente, luego de evaluada la TPO y los escritos de ambas partes, debemos darle deferencia a la apreciación de la prueba adjudicada por el foro *a quo* ante la falta de error manifiesto, pasión, perjuicio y parcialidad, sobre el primer señalamiento de error y en cuanto a los errores tres al siete. No obstante, **en cuanto al segundo señalamiento de error, se modifica conforme a lo aquí lo dispuesto.** Siendo esto así, se modifica la *Sentencia* aquí apelada, a los efectos de eliminar la cantidad adjudicada por concepto de "extended overhead", y así modificada, se confirma. En consecuencia, la cantidad correcta a ser

otorgada al Sr. Valentín es de \$26,277.45 más los \$10,000, previamente otorgados, por concepto de honorarios de abogado.

IV

Se modifica la *Sentencia* apelada a los efectos de disponer que se elimina la cantidad de \$7,000.00 otorgada por concepto de “extended overhead” y se elimina la determinación de hechos número 10; así modificada, se confirma.

Lo acordó el Tribunal, y lo certifica la Secretaria del Tribunal de Apelaciones. La Juez Lebrón Nieves concurre sin opinión escrita.

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