

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

MUNICIPIO DE SAN
SEBASTIÁN

Apelante

v.

SP MANAGEMENT CORP.;
UNITED SURETY &
INDEMNITY CO,

Apeladas

KLAN201900950

Apelación
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
San Sebastián

Civil Núm.
A2CI201700518

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato, Cobro de
Dinero y Ejecución
de Fianza

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, el Juez Pagán Ocasio¹ y la Jueza Domínguez Irizarry²

Pagán Ocasio, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 21 de julio de 2020.

El 23 de agosto de 2019, el Municipio de San Sebastián (Municipio o el apelante) comparece ante nosotros mediante el presente recurso de apelación. Solicita que revoquemos la Sentencia Sumaria que dictó el Tribunal de Primera Instancia (TPI) el 17 de junio de 2019 mediante la cual desestimó la demanda que presentó el apelante en contra de SP Management Corporation (SPMC) y United Surety & Indemnity Company (USIC) (conjuntamente, las apeladas) sobre incumplimiento de contrato, cobro de dinero y ejecución de fianza.

Por los fundamentos que expresamos a continuación, confirmamos el dictamen recurrido.

¹ El Hon. Ángel R. Pagán Ocasio fue asignado a este caso mediante Orden Administrativa TA-2020-008.

² La Hon. Ivelisse M. Domínguez Irizarry fue asignada a este caso mediante Orden Administrativa TA-2020-069.

I.

En el presente caso, el 22 de agosto de 2014, el Municipio llevó a cabo un proceso de requerimiento de propuestas (RFP) para la compraventa del complejo de vivienda Villa Soigal. El licitador agraciado lo fue SPMC con una oferta de \$2,900,000.00. A tales efectos, el Municipio y SPMC suscribieron un Contrato de Promesa Bilateral de Compraventa y Términos Precompraventa Proyecto de Vivienda Multifamiliar Villa Soigal (el Contrato). Asimismo, SPMC entregó una fianza de licitación correspondiente al 10% del costo del proyecto a través de USIC. Al cabo de tres años, el 25 de octubre de 2017, el apelante presentó una demanda sobre incumplimiento de contrato, cobro de dinero y ejecución de fianza en contra de las apeladas. Alegó que SPMC incumplió el contrato de promesa de compraventa y que USIC se negó a asumir su responsabilidad como fiador. Por consiguiente, el apelante reclamó el pago de \$290,000.00 por concepto de fianza más costas, gastos y honorarios de abogado.

Luego de que ambas apeladas contestaran separadamente la demanda, SPMC presentó una Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria. Alegó que el Municipio carece de evidencia a favor de su causa de acción y que el Contrato estaba sujeto a dos condiciones suspensivas incumplidas, a saber: obtener un financiamiento FHA y que el USDA Rural Development apruebe el acuerdo de venta. Hizo referencia a su respuesta al RFP donde estipuló que su oferta estaba sujeta a la aprobación de un préstamo FHA y que no realizaría mejoras a las unidades de vivienda. Asimismo, aclaró que no fue elegible para un financiamiento FHA debido al diseño estructural del proyecto y su incumplimiento con el código de construcción vigente, por lo que ello no es imputable a SPMC. Por último, adujo que los hechos al momento de vencer la segunda extensión del Contrato eran: "(i) el Municipio nunca obtuvo la aprobación de USDA Rural Development; (ii) SPMC tramitó diligentemente el

financiamiento FHA al cual condicionó su Oferta e invirtió una cantidad significativa de dinero en dicho trámite; (iii) el Proyecto, por causas claramente no atribuibles a SPMC, no era elegible para el financiamiento FHA al cual SPMC condicionó su Oferta; y, (iv) la única forma que el proyecto hubiese sido elegible para el financiamiento FHA requería mejoras a las unidades que la Oferta de SPMC expresamente excluyó de su Oferta.”³

Separadamente, USIC presentó una Moción Solicitando Sentencia Sumaria donde apoyó los argumentos de SPMC y añadió dos asuntos de derecho. Primeramente, que el contrato de fianza es accesorio al contrato principal por lo que se extinguió junto a la obligación principal. Además, que esta reclamación sobre la fianza de licitación caducó porque el Municipio no la presentó dentro del término de 90 días contados a partir de la fecha de adjudicación del RFP.

Con el beneficio de la oposición del Municipio a las solicitudes de sentencia sumaria, el TPI formuló las siguientes determinaciones de hechos:

1. El Municipio de San Sebastián (el Municipio) condujo un proceso titulado *Request for Offers to Purchase Real Property, Villa Soigal Apartments, USDA RD No. 665705492,01-3*.
2. SP Management Corp. (SPMC) fue la empresa licitadora que obtuvo la buena pro del proceso del RFP.
3. La propuesta presentada por SPMC y seleccionada por el Municipio establecía entre sus condiciones generales la siguiente disposición: *“The required appraisal to substantiate the value of the project”*.
4. La propuesta presentada por SPMC y seleccionada por el Municipio establecía entre sus condiciones generales la siguiente disposición: *“No rehabilitation of the units will be done”*.
5. El Municipio y SPMC suscribieron contrato titulado *Contrato de Promesa Bilateral de Compraventa y Términos Precompraventa Proyecto de Vivienda Multifamiliar Villa Soigal* (el Contrato).

³ Apéndice, pág. 40.

6. El Contrato fue enmendado en dos ocasiones para extender su vigencia.
7. En el Contrato, específicamente en su párrafo NOVENO, el Municipio se obligó a solicitar y obtener la aprobación de USDA Rural Development para la compraventa.
8. Durante la vigencia del Contrato y sus enmiendas el Municipio no obtuvo la aprobación de USDA Rural Development para la compraventa.
9. El Contrato define, específicamente en su párrafo UNDÉCIMO, el incumplimiento de SPMC de su obligación como “la no obtención de financiamiento y créditos por causas directa de la Segunda Parte...”.
10. SPMC condicionó su Oferta al Municipio a la obtención de un préstamo FHA.
11. SPMC solicitó el préstamo FHA a Sun West, el único banco en Puerto Rico para proveer el tipo de financiamiento requerido y pagó la cantidad de MIL QUINIENTOS DÓLARES (\$1,500.00) como *processing fee*.
12. Sun West requirió la realización de varios estudios periciales como parte del proceso de trámite del financiamiento requerido por SPMC para adquirir el Proyecto. Esta información fue provista al Municipio de San Sebastián mediante comunicación enviada el 19 de mayo de 2016.
13. SPMC pagó a SUN WEST TREINTA Y OCHO MIL TRESCIENTOS DÓLARES (\$38,300.00) para realizar los estudios periciales.
14. Uno de los estudios periciales encargados por SPMC en el trámite del financiamiento FHA ante Sun West fue un estudio sísmico de la propiedad a adquirir del Municipio.
15. El estudio sísmico reflejó que la propiedad a adquirir del Municipio no cumple con los códigos estructurales actuales.
16. SPMC encargó a un ingeniero estructural diseñar y estimar el costo de traer la propiedad del Municipio a Código de Construcción actual.
17. SPMC explicó al Municipio que la razón para no obtener el financiamiento para la compraventa fue el requisito de la FHA de traer la propiedad objeto de la compraventa a cumplimiento con el código de construcción actual, particularmente en cuanto al componente estructural.
18. Mediante comunicación fechada el 22 de diciembre de 2016 el Municipio dio por terminada la relación contractual con SPMC.
19. Mediante carta del 27 de diciembre de 2016 SPMC acusó recibo de la decisión del Municipio de dar por terminado el Contrato y le reitera el incumplimiento

- del Proyecto con el Código de Construcción, así como la imposibilidad de obtener el financiamiento FHA para adquirir el Proyecto.
20. El Municipio realizó una segunda licitación para vender el proyecto Villa Soigal.
 21. La oferta recibida por el Municipio en el segundo proceso de licitación fue mayor que la oferta realizada por SPMC.
 22. El Municipio de San Sebastián llevó a cabo el “Request for Offers to Purchase Real Property, Villa Soigal Apartments, USDA RD No. 665705492,01-3”.
 23. SPMC fue el licitador a quien se otorgó el “Request for Offers to Purchase Real Property, Villa Soigal Apartments, USDA RD No. 665705492,01-3”.
 24. La propuesta presentada por SPMC establecía entre sus condiciones generales una disposición que leía “No rehabilitation of the units will be done”.
 25. El 24 de abril de 2015, el Municipio de San Sebastián y SPMC otorgaron “2015-000542 Contrato de Promesa Bilateral de Compraventa y Términos de Compraventa Proyecto de Vivienda Multifamiliar Villa Soigal”.
 26. El 23 de diciembre de 2015 las partes otorgaron “2015-000542-A Enmienda Contrato de Promesa Bilateral de Compraventa y Términos de Compraventa Proyecto de Vivienda Multifamiliar Villa Soigal”.
 27. El “2015-000542-A Enmienda Contrato de Promesa Bilateral de Compraventa y Términos de Compraventa Proyecto de Vivienda Multifamiliar Villa Soigal” tuvo el efecto de extender el periodo de vigencia del contrato entre las partes por un término de 180 días adicionales. La vigencia del mismo comprendería las fechas del 26 de diciembre de 2015 hasta el 22 de junio de 2016.
 28. El 21 de junio de 2016, se otorgó “2015-000542-B Enmienda Contrato de Promesa Bilateral de Compraventa y Términos de Compraventa Proyecto de Vivienda Multifamiliar Villa Soigal”.
 29. El “2015-000542-B Enmienda Contrato de Promesa Bilateral de Compraventa y Términos de Compraventa Proyecto de Vivienda Multifamiliar Villa Soigal” tuvo el efecto de extender el periodo de vigencia del contrato entre las partes por un término de 180 días adicionales. La vigencia del mismo comprendería las fechas del 22 de junio de 2016 hasta el 20 de diciembre de 2016.
 30. La cláusula OCTAVO del “2015-000542 Contrato de Promesa Bilateral de Compraventa y Términos de Compraventa Proyecto de Vivienda Multifamiliar Villa Soigal” establece que “[c]onforme el proceso de solicitud de oferta de adquisición y compra (Request for Proposal) presentada por la PRIMERA PARTE, esta se compromete a vender a la SEGUNDA PARTE y esta

se compromete a comprar el Proyecto antes descrito conforme a los términos y condiciones establecidos en la solicitud de ofertas presentadas por el Municipio y las condiciones y términos aquí acordados que más adelante se expresan. Además, la SEGUNDA PARTE, acepta la propiedad en su estado y condición actual (“as is”).

31. La cláusula UNDECIMO del “2015-000542 Contrato de Promesa Bilateral de Compraventa y Términos de Compraventa Proyecto de Vivienda Multifamiliar Villa Soigal” establece que “el incumplimiento cabal de la SEGUNDA PARTE se entenderá como todo acto u omisión que quebrante el poder realizar la compraventa del Proyecto Villa Soigal según presentado en las propuestas de compras presentados por esta, incluyendo, pero sin limitarse a la no obtención de financiamiento y créditos por causas [sic] directa de la SEGUNDA PARTE.
32. En el “2015-000542 Contrato de Promesa Bilateral de Compraventa y Términos de Compraventa Proyecto de Vivienda Multifamiliar Villa Soigal”, el MSS se obligó a solicitar y obtener la aprobación de USDA Rural Development para la compraventa del Proyecto de Vivienda Multifamiliar Villa Soigal.
33. El Municipio de San Sebastián fue informado por HUD de la importancia de que el comprador del Proyecto de Vivienda Villa Soigal -en este caso SP Management Corporation- cumplimentara una serie de documentos para que se diera la asignación del ‘HAP Contract’.
34. El Municipio de San Sebastián le comunicó a SP Management Corporation acerca de la importancia de que estos (SPM) cumplimentaran una serie de documentos requeridos por HUD para que se pudiese dar la asignación del ‘HAP Contract’, y que dicha documentación le fue requerida a SP Management en varias ocasiones durante el transcurso de varios meses.
35. El Municipio de San Sebastián les dio constante seguimientos [sic] a los trámites a realizarse para poder recibir las aprobaciones necesarias por parte de HUD para la aprobación de la venta.
36. SP Management demoró cinco (5) meses en proveer los documentos requeridos por HUD al Municipio de San Sebastián para poder evaluarse la asignación del ‘HAP Contract’ que debía darse previo a las aprobaciones de Rural.
37. Durante la vigencia del Contrato y sus subsiguientes enmiendas, el Municipio de San Sebastián no obtuvo la aprobación de USDA Rural Development para la compraventa del Proyecto de Vivienda Multifamiliar Villa Soigal.
38. El 28 de marzo de 2016, SP Management le informó al Municipio de San Sebastián que se estarían llevando a cabo los trámites para realizar estudios sísmicos y estudios de necesidad de mejoras.

39. SPM le comunicó al Municipio que la razón para no obtener el financiamiento para la compraventa del Proyecto Multifamiliar Villa Soigal fue el requisito de la FHA de traer la propiedad a cumplimiento con el código de construcción actual.
40. A Solicitud de SPM, el 25 de septiembre de 2014, USIC expidió la fianza de licitación titulada Bid Bond número 14165248-2 por la suma de \$290,000.00, cantidad que representa el diez por ciento (10%) de la oferta presentada por SPM al Municipio (la "Fianza").
41. La Fianza expresamente dispone que su vigencia es de noventa (90) días a partir de la fecha que se expide o el término especificado en los documentos del RFP, cualquiera que sea menor. A su vez, dispone que cualquier demanda o procedimiento en equidad presentado, o que se presentará en contra de USIC deberá ser iniciado dentro de noventa (90) días a partir de la aceptación del Municipio de la oferta SPM. La misma lee:

This bond is valid for 90 days from the date it is issued or the term specified in the Bid documents whichever is less.

Any suites or proceedings in equity brought or to be brought against the Surety shall be initiated within ninety days after the acceptance of the Principal's bid.

42. La Buena pro del RFP se adjudicó a SPM el 29 de octubre de 2014, archivada en autos copia de su notificación el 12 de noviembre de 2014, mediante "Resolución y Notificación Final de Adjudicación" emitida por el Municipio. En otras palabras, el 12 de noviembre de 2014, el Municipio aceptó formalmente la oferta de SPM.
43. Por su parte y a solicitud de SPM, USIC enmendó la vigencia de la Fianza en cuatro (4) ocasiones, mediante "Riders" emitidos a tal efecto. Sin embargo, USIC expresamente dispuso en cada uno de ellos que "[a]ll other terms and conditions under this bond remain [sic] unchanged".
44. Las referidas enmiendas [s]e detallan como sigue:
 - a. Rider No. 1: extendió la fecha de vigencia de la Fianza hasta el 20 de junio de 2015.
 - b. Rider No. 2: extendió la fecha de vigencia de la Fianza hasta el 30 de abril de 2015.
 - c. Rider No. 3: extendió la fecha de vigencia de la Fianza ciento ochenta (180) días a partir del 30 de abril de 2015.
 - d. Rider No. 4: extendió la fecha de vigencia de la Fianza hasta el 27 de diciembre de 2016.
45. Esto, además, fue reconocido por el Municipio en múltiples ocasiones. El 23 de diciembre de 2015, el Municipio y SPM suscribieron una "Enmienda a Contrato de Promesa Bilateral de Compraventa y Términos de Precompraventa Proyecto de Vivienda

Multifamiliar Villa Soigal” (“la Primera Enmienda”), en donde el Municipio expresamente reconoció que a dicha fecha no se habían cumplido las condiciones suspensivas del Contrato a pesar de las gestiones realizadas por SPM. En [e]specífico, reconoció que “USDA Rural Development aún no ha aprobado la transacción, ya que dicha agencia requiere la aprobación de HUD y esto no se ha dado a pesar de las múltiples gestiones realizadas por [SPM] y el [Municipio]”.

46. El 21 de junio de 2016, el Municipio y SPM suscribieron una segunda enmienda al Contrato, con efectividad hasta el 20 de diciembre de 2016 (la “Segunda Enmienda”). En ésta, el Municipio expresamente reconoció que Sun West Mortgage Company (institución bancaria a cargo del financiamiento) y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD) requirieron documentos y estudios adicionales que impiden que se cumplan las condiciones suspensivas del Contrato. Así también, expresamente reafirm[ó] que “inmediatamente se materialice la aprobación de la transacción por parte de las agencias concernientes y de la compañía procesadora del préstamo se procederá a firmar la escritura de compraventa del Proyecto”.
47. El 8 de marzo de 2017, USIC denegó la reclamación del Municipio.

Examinada la prueba, el TPI dictó Sentencia Sumaria. Puntualizó que -durante el proceso de cumplir con lo acordado- las partes hallaron dificultades no contempladas al otorgar el Contrato. Sustentó su conclusión en las enmiendas al Contrato las cuales claramente reflejan los inconvenientes que confrontaron las partes en su intento por obtener las aprobaciones de las agencias federales.

Asimismo, el TPI determinó que la causa de que SPMC no obtuvo el financiamiento para la compraventa no es atribuible a dicha parte sino al diseño estructural del proyecto. Añadió que, los costos para las mejoras a las unidades de vivienda que requirió la entidad financiera para conceder el préstamo, SPMC no las contempló en su oferta al RFP y representaba una inversión significativa. El TPI resolvió, además, que la razón para que SPMC desistiera de la compraventa fue por no obtener el financiamiento FHA, condición inherente al contrato desde que SPMC hizo su oferta.

De igual manera, el foro *a quo* dictaminó que el Municipio no logró establecer la presunta falta de diligencia de SPMC mediante

los correos electrónicos presentados. Por el contrario, aclaró que de estos surge que SPMC obtuvo los documentos que las agencias federales solicitaron y se desprende la dificultad y complejidad del proceso. Concluyó que el Contrato estaba sujeto a condiciones suspensivas que no se cumplieron por razones ajenas a SPMC. Por último, determinó que la fianza es una obligación accesoria que se extinguió junto con la obligación principal de SPMC. Sobre tales bases, el TPI desestimó la demanda de epígrafe.

Inconforme, el Municipio comparece ante este Tribunal y señala que:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que tanto la oferta hecha por la parte codemandada, SP Management Corporation, como el contrato suscrito por las partes estaba sujeto a condiciones suspensivas que no se cumplieron por razones ajenas a la codemandada SP Management.

Por su parte, las apeladas presentaron sus respectivos alegatos en oposición reafirmando los fundamentos expresados en sus solicitudes de sentencia sumaria.

Tras un estudio objetivo, sereno y cuidadoso de los argumentos de las partes y de la totalidad del expediente, consignamos la normativa jurídica atinente a la controversia ante nos.

II.

La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36, regula la sentencia sumaria y establece los requisitos de forma que la parte promovente de la solicitud de sentencia sumaria y la parte opositora han de cumplir. **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, 193 DPR 100, 110 (2015). Sabido es que, la sentencia sumaria es un mecanismo procesal extraordinario y discrecional cuyo propósito es facilitar la solución justa y rápida de los litigios y casos civiles que carezcan de controversias genuinas de hechos materiales y que

no ameriten la celebración de una vista en su fondo. **Const. José Carro v. Mun. Dorado**, 186 DPR 113, 128 (2012). Mediante la sentencia sumaria se aligera la tramitación de un caso siempre que de los documentos que acompañan la solicitud surja que no existe controversia sobre algún hecho material por lo que solo resta aplicar el derecho. *Íd.* Es también un mecanismo útil para descongestionar los calendarios judiciales. *Íd.*

Es hartamente conocido que, el mecanismo de sentencia sumaria sólo procederá en casos donde se haya presentado evidencia clara que establezca la existencia de un derecho, es decir, cuando el Tribunal tenga ante sí la verdad sobre todos los hechos pertinentes. **SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo**, 189 DPR 414, 430 (2013). Le corresponde a la parte promovente demostrar que no existe una controversia real sustancial sobre un hecho material por lo que procede resolver sumariamente el asunto como cuestión de ley. *Íd.* Por el contrario, la parte opositora deberá demostrar que existe controversia sobre los hechos que presentó el promovente. Para ello, está obligada a contestar la moción de forma tan detallada y específica como lo hizo el promovente. *Íd.* Dicha parte habrá de especificar los párrafos de la moción dispositiva que entiende están en controversia -según enumerados por el promovente-. Asimismo, para cada uno, habrá de detallar la evidencia admisible que fundamenta su alegación, y puntualizar la página o sección de la evidencia que contradice o refuta el hecho. *Íd.*

Al dictar sentencia sumaria el tribunal habrá de analizar los documentos que acompañan la moción solicitando la sentencia sumaria, los documentos incluidos con la moción en oposición y aquellos que obren en el expediente del tribunal. Además, el tribunal habrá de determinar si el oponente contravirtió algún hecho material o si existen alegaciones en la demanda que no han sido

controvertidas o refutadas por los documentos. **S.L.G. Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares**, 184 DPR 133, 167 (2011).

Al revisar la procedencia de un dictamen judicial por la vía sumaria, nuestro más Alto Foro ha establecido que este Tribunal ha de utilizar los mismos criterios que el TPI al determinar si procede una sentencia sumaria. **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, ante. Sobre las facultades de este Tribunal decretó “[n]o puede adjudicar los hechos materiales y esenciales en disputa. Esa tarea le corresponde al foro de primera instancia” *Íd.*, págs. 114-115. Entiéndase que, este Tribunal sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y esenciales y si el TPI aplicó correctamente el derecho. *Íd.*

Adviértase que en materia contractual, el Artículo 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 3391, dispone que los contratos son fuente de obligación entre las partes siempre que concurren tres elementos, a saber: consentimiento, objeto y causa. De manera que, una vez los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, desde entonces obligan no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Artículo 1210 del Código Civil, supra sec. 3375.

De igual manera, es norma reiterada en nuestro ordenamiento jurídico el principio de la autonomía contractual entre las partes. Ello permite a las partes establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre y cuando estos no sean contrarios a las leyes, la moral y el orden público. Artículo 1207 del Código Civil, supra sec. 3372. Sobre la interpretación de los contratos, el Artículo 1233 del Código Civil de Puerto Rico, supra sec. 3471, establece que si los términos del contrato son claros y no dejan dudas sobre la intención de los contratantes se observará su sentido literal.

Por otro lado, en nuestro ordenamiento jurídico la norma general es que toda obligación es exigible inmediatamente. Ahora bien, a modo de excepción, cuando se trata de obligaciones condicionales las partes adquieren o pierden derechos, dependiendo de la ocurrencia del evento que constituya la condición. A esos efectos, el Artículo 1067 del Código Civil, supra sec. 3042 dispone:

[e]n las obligaciones condicionales la adquisición de los derechos, así como la resolución o pérdida de los ya adquiridos, dependerá del acontecimiento que constituya la condición.

Sobre la validez y efecto de la obligación condicional, el Artículo 1068 del Código Civil, supra sec. 3043, establece que:

[c]uando el cumplimiento de la condición dependa de la exclusiva voluntad del deudor, la obligación condicional será nula. Si dependiere de la suerte o de la voluntad de un tercero, la obligación surtirá todos sus efectos con arreglo a las disposiciones de este título.

Entiéndase que, un elemento esencial de la obligación condicional es la incertidumbre de si el vínculo jurídico adquirirá eficacia o la perderá por razón de que se cumpla o no el hecho incierto. **Jarra Corporation v. Axxis Corporation**, 155 DPR 764, 773 (2001). De no cumplirse, las partes quedarán liberadas de la obligación una vez transcurra el tiempo determinado o que fuere ya indudable que el acontecimiento incierto no tendrá lugar. Artículo 1070 del Código Civil, 31 LPR sec. 3045. De modo que, desaparecerá el vínculo entre las partes y no se podrá exigir las prestaciones hasta tanto se cumpla la condición. **Jarra Corporation v. Axxis Corporation**, ante.

Con relación a la fianza, el Artículo 1721 del Código Civil, supra sec. 4871, dispone que:

Por la fianza se obliga uno a pagar o cumplir por un tercero, en el caso de no hacerlo éste.

Si el fiador se obligare solidariamente con el deudor principal, se observará lo dispuesto en las secs. 3101 a 3112 de este título.

Como se sabe, la fianza es accesoria y subsidiaria a otra obligación principal. Además, es unilateral y es asumida por una persona distinta al deudor principal. Artículo 1723 del Código Civil, supra sec. 4873. Por tanto, la fianza implica la existencia de una obligación principal separada y distinta a una obligación accesoria cuyo propósito es asegurar el cumplimiento de la obligación principal. **S.L.G. Méndez-Acevedo v. Nieves Rivera**, 179 DPR 359, 382 (2010).

III.

En el presente caso, el apelante argumenta que el TPI erró al determinar que el Contrato estaba sujeto a condiciones suspensivas que no se cumplieron. Al amparo de las disposiciones legales y principios doctrinales expuestos, evaluamos si la obligación contraída entre las partes estuvo sujeta a condiciones suspensivas.

Surge del Contrato que el Municipio se obligó a someter ante el USDA Rural Development el acuerdo de venta para su visto bueno. Asimismo, se colige que SPMC se comprometió a tramitar el financiamiento para la compra del proyecto. Ambos son eventos inciertos y futuros de los cuales depende la eficacia del Contrato. En lo pertinente, la novena cláusula del Contrato dispone:

La **PRIMERA PARTE** conforme la legislación federal someterá ante la consideración y aprobación de USDA Rural Development el acuerdo de venta del Proyecto antes mencionado. No obstante, la **SEGUNDA PARTE**, se compromete a realizar los trámites y gestiones necesarias para la consecución de los financiamientos necesarios para la compra del Proyecto conforme los ofrecimientos presentados.⁴ (Énfasis en el original.)

De igual manera, surge de las enmiendas al Contrato que el Municipio conocía de la existencia de las condiciones suspensivas y de las causas -ajenas a SPMC- que ocasionaron que tales condiciones no se cumplieran. En lo pertinente, la primera enmienda establece:

⁴ Apéndice, pág. 67.

[e]sta extensión de tiempo fue solicitada por la PRIMERA PARTE debido a que USDA Rural Development aún no ha aprobado la transacción ya que dicha agencia requiere la aprobación de HUD y esto no se ha dado a pesar de las múltiples gestiones realizadas por LA PRIMERA PARTE y LA SEGUNDA PARTE.⁵

Por otro lado, las partes acordaron enmendar el Contrato por segunda ocasión a los fines de establecer:

[e]l término adicional solicitado y aprobado es debido a estudios adicionales requeridos por Sun West Mortgage Company (institución bancaria a cargo del financiamiento) y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD) para culminar el proceso de financiamiento y completar transacción de compraventa [...] Sun West y HUD han requerido documentos y estudios adicionales que comúnmente no se requieren en transacciones de compraventa como la que contempla este contrato.⁶

De las cláusulas antes citadas surge claramente que el Contrato estaba sujeto a dos condiciones suspensivas que no se cumplieron por causas ajenas a SPMC. En primer lugar, el financiamiento. Como se sabe, conceder o denegar el financiamiento es una decisión de un tercero. Además, SPMC expresó en su respuesta al RFP que su oferta estaba condicionada a obtener un financiamiento FHA. En lo pertinente dispuso “[t]his offer is subject to the obtention of an FHA Loan.” Asimismo, surge del expediente que la entidad financiera denegó el financiamiento FHA debido a que el proyecto no cumplía con los códigos de construcción modernos por lo que era necesario para su aprobación que SPMC realizara mejoras estructurales. De igual manera, se colige de la oferta al RFP que SPMC expresamente dispuso que no realizaría mejoras a las unidades de vivienda. Sobre este tema especificó “[n]o rehabilitation of the units will be done.”⁷ En tal sentido, decretamos que la aprobación del financiamiento es una condición suspensiva incumplida no atribuible a SPMC.

La segunda condición suspensiva incumplida lo es la aprobación del USDA Rural Development, quien a su vez requirió el

⁵ Apéndice, pág. 71.

⁶ Apéndice, pág. 75.

⁷ Apéndice, pág. 56.

visto bueno del HUD. Nuevamente, esta autorización es una decisión de un tercero ajeno a SPMC. Además, surge del Contrato que fue el Municipio quien se obligó a obtener dicha aprobación. Aún más, se colige del expediente las dificultades que afrontaron ambas partes para obtener la documentación solicitada por estas agencias federales y para realizar los estudios periciales requeridos. A todas luces, la falta de aprobación del USDA Rural Development al acuerdo de venta tampoco es atribuible a SPMC. El TPI correctamente concluyó que el Contrato estaba sujeto a condiciones suspensivas no cumplidas por causas ajenas a SPMC.

En lo atinente al contrato de fianza, surge de la normativa antes expuesta que éste es accesorio a una obligación principal. Ello implica que, una vez extinguió el Contrato ante el incumplimiento de las condiciones suspensivas también se extinguió su derecho a la fianza. Por tanto, el TPI correctamente resolvió que el Municipio no tiene derecho al cobro de la fianza reclamada. De modo que, decretamos que el error señalado no se cometió.

IV.

Por lo antes expuesto, se confirma la Sentencia recurrida.

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

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