

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

CAPARRA
CONSTRUCTION CORP.

Apelantes

v.

DCK/BIRD GROUP, LLC;
BIRD GROUP, LLC; DCK
WORLDWIDE LLC;
TAUBMAN CENTERS,
INC; TAUBMAN PUERTO
RICO, LLC; THE
TAUBMAN COMPANY
LLC; PLAZA
INTERNACIONAL
PUERTO RICO LLC; NEW
CENTURY
DEVELOPMENT, INC; A;
B; C; D; E; F; G; H

Apelados

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

KLAN202100166

Sobre:
Incumplimiento de
Contrato; Cobro de
Dinero; Daños

Caso Número:
SJ2019CV12278

Panel integrado por su presidenta, la Juez Domínguez Irizarry, el Juez Vázquez Santisteban y el Juez Rodríguez Flores¹

Domínguez Irizarry, jueza ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 16 de agosto de 2021.

Comparece ante nos Caparra Construction Corp. (parte apelante), y solicita nuestra intervención a los fines de que dejemos sin efecto una *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de San Juan, el 1 de diciembre de 2020, notificada el 2 de diciembre de 2020. Mediante la misma, el foro primario desestimó sumariamente la *Demanda* promovida contra Taubman Puerto Rico, LLC, The Taubman Company, LLC (en conjunto, Taubman), Plaza Internacional Puerto Rico, LLC (Plaza Internacional) y New Century Development, Inc. (New Century) (en conjunto, parte apelada).

¹ Mediante Orden Administrativa Núm: TA-2021-099 se designa al Juez Rodríguez Flores para entender y votar en el caso de epígrafe, debido a la inhibición de la Jueza Álvarez Esnard.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, confirmamos la *Sentencia Parcial* apelada, no sin antes ofrecer un breve trasfondo fáctico.

I

El 26 de noviembre de 2019, la parte apelante presentó la *Demanda* de epigrafe sobre incumplimiento de contrato, cobro de dinero y daños. La misma fue promovida contra la parte apelada y los contratistas DCK/Bird Group, LLC (DCK/Bird), Bird Group, LLC y DCK Worldwide, LLC. En esta, sostuvo que fue subcontratada por los contratistas para realizar trabajos de construcción y desarrollo del Centro Comercial *The Mall of San Juan*. Expuso que Taubman Centers, Inc. y la parte apelada eran dueños de la obra y supervisaban todos los trabajos de construcción que realizaba. Añadió que, en total, las partes suscribieron cuatro contratos relacionados a este proyecto, los cuales, mediante órdenes de cambio, fueron enmendados en varias ocasiones. Según se alegó, el 4 de agosto de 2015, como parte de un acuerdo de transacción, la parte apelante acordó condonar a los contratistas la cantidad de \$1,867.790.01, sujeto a la condición de recibir el pago inmediato del total del balance acordado por todos los trabajos realizados relacionados a los contratos aludidos. La parte apelante sostuvo que realizó todos los trabajos según pactados. Sin embargo, alegó que los contratistas incumplieron con su obligación de satisfacer la totalidad del balance adeudado, según lo pactado en el acuerdo de transacción. Por tal razón, la parte apelante alegó incumplimiento de contrato contra los contratistas y reclamó el saldo de la totalidad de la deuda. Además, arguyó que, al amparo de lo dispuesto en el Artículo 1489 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 4130, le correspondía a la parte apelada, en calidad de propietarios de la obra, satisfacer la referida deuda. Por último, sostuvo que el aludido incumplimiento contractual le causó daños sustanciales

indemnizables bajo el Artículo 1054 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3018.

El 24 de febrero de 2020, mediante su *Contestación a la Demanda*, comparecieron las entidades Taubman, sin someterse a la jurisdicción del tribunal, Plaza Internacional y New Century. En la misma, alegaron afirmativamente que Plaza Internacional, como dueña de la obra, y DCK/Bird, como contratista, suscribieron el contrato de construcción aquí en controversia. Mediante el aludido contrato y sus subsiguientes enmiendas, acordaron que el contratista liberaría de responsabilidad a la dueña de la obra por cualquier reclamación de sus subcontratistas y materialistas, incluso por falta de pago. Por lo cual, aunque la parte apelada admitió que, el 18 de agosto de 2018, Taubman y Plaza Internacional recibieron una reclamación extrajudicial de la parte apelante, arguyeron que al amparo del aludido relevo de responsabilidad, la misma era improcedente. Por otro lado, la parte apelada sostuvo que Plaza Internacional era la única dueña de la obra y que, al momento de la antedicha reclamación extrajudicial, esta había pagado al contratista DCK/Bird las cuantías según pactadas. Por lo cual, arguyó que no procedía la causa de acción bajo el Artículo 1489, *supra*. Por último, la parte apelada sostuvo que no suscribió ningún contrato con la parte apelante por lo que no procedía la reclamación de daños contractuales en su contra.

Así las cosas, el 5 de abril de 2020, la parte apelada presentó una *Moción de Sentencia Sumaria*.² En la misma, planteó que los hechos incontrovertidos propuestos demostraban que Plaza

² La parte apelada anejó a su solicitud los siguientes documentos: (1) *Contrato de Construcción* de 9 de mayo de 2013, (2) *Condiciones Generales del Contrato de Construcción* de 9 de mayo de 2013, (3) *Primera Enmienda al Contrato de Construcción* de 16 de enero de 2014, (4) *Segunda Enmienda al Contrato de Construcción* de 28 de abril de 2014, (5) *Tercera Enmienda al Contrato de Construcción* de 1 de julio de 2014, (6) *Acuerdo de Transacción y Enmienda Final al Contrato de Construcción* de 22 de diciembre de 2015, (7) *Carta de Reclamación* de 18 de agosto de 2018, (8) *Declaración Jurada* suscrita por Andrew Conway el 2 de abril de 2020.

Internacional no tenía ninguna obligación con la parte apelante debido a que, antes de presentada la *Demanda* y antes de realizada la reclamación extrajudicial, en específico el día 15 de mayo de 2016, ya había terminado de pagarle a DCK/Bird las cuantías según pactadas. Además, adujo que Taubman y New Century no tenían relación contractual alguna con la parte apelante ni eran dueños de la obra. Por lo cual solicitó la desestimación de la *Demanda*.

El 29 de mayo de 2020, la parte apelante presentó la *Moción en Oposición a Solicitud de Sentencia Sumaria*.³ En la misma, sostuvo que existía controversia sobre quién era el dueño de la obra. Para sostener su afirmación, expuso que representantes de Taubman participaban activamente y daban instrucciones en las reuniones de progreso del proyecto. Además, indicó que los pagos que recibía por los servicios prestados en la obra eran realizados por transferencia electrónica y eran emitidos por Taubman y Plaza Internacional. Así también, llamó la atención a un correo electrónico de 1 de junio de 2016, en el que DCK expresó que DCK/Bird negoció con Taubman que serían estos últimos quienes supervisarían el cierre del proyecto. Por otro lado, sostuvo la parte apelante que en la solicitud de sentencia sumaria no se explicó ni definió con claridad la extensión de la relación comercial entre Taubman y Plaza Internacional de forma tal que el Tribunal de Primera Instancia pudiera establecer si estas eran meras entidades afiliadas o codueñas de la obra en controversia. Alegó, también, que el contrato de construcción, por sí solo, no era suficiente para demostrar que Plaza Internacional era la única dueña de la obra. Además, la parte apelante arguyó que, aunque el *Acuerdo de Transacción y Enmienda Final al Contrato de Construcción* dispuso que el dueño de la obra

³ La parte apelante anejó a su oposición los siguientes documentos: (1) *Declaración Jurada* suscrita por Gonzalo Mora Revuelta el 29 de mayo de 2020, (2) *Correo electrónico* enviado por Félix Pagán el 1 de junio de 2016, (3) *Correo electrónico* enviado por José Díaz el 4 de diciembre de 2015.

pagaría directamente a los subcontratistas la cantidad de dinero adeudada, fue excluida del aludido acuerdo y no recibió el pago correspondiente de los trabajos para los que fue contratada. Por último, sostuvo que, el 4 de diciembre de 2015, envió una carta de cobro a Plaza Internacional en la que reclamó la cuantía adeudada ascendente a \$663,126.42.⁴ Así, razonó que, debido a que existían múltiples controversias en cuanto a los hechos esenciales alegados, no procedía que se dictara sentencia sumariamente.

Así las cosas, el 16 de julio de 2020, la parte apelada presentó una *Réplica a la Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*.⁵ En la misma, y entre otros asuntos, sostuvo que la parte apelante intentaba crear controversias donde no las había. Específicamente, arguyó que, aunque el 4 de diciembre de 2015 la parte apelante, mediante correo electrónico, reclamó extrajudicialmente la cuantía adeudada, y la misma fue cursada antes de que Plaza Internacional pagara la totalidad de lo adeudado a DCK/Bird y DCK, el aludido correo electrónico fue una comunicación entre los abogados de la parte apelante y DCK/Bird. Por lo cual, ningún representante de Plaza Internacional, Taubman ni de New Century recibió la antedicha reclamación extrajudicial.

El 8 de septiembre de 2020, la parte apelante presentó una *Moción en Torno a Réplica a la Oposición a Moción de Sentencia Sumaria*. Mediante esta, arguyó que, a diferencia de lo que planteó la parte apelada, la obra en cuestión les pertenecía a todos ellos. Sostuvo, además, que la parte apelada presentó declaraciones juradas acomodaticias y contrarias a la forma en que se operó la construcción de la obra. Por lo cual, alegó que procedía que todos

⁴ Apelación, Anejo Núm. 7, *Moción en Oposición a Sentencia Sumaria*, Anejo Núm. 3, *Correo electrónico* enviado por José Díaz el 4 de diciembre de 2015, pág. 177.

⁵ La parte apelada acompañó a su moción la siguiente prueba documental: (1) *Declaración Jurada* suscrita por Chris B. Heaphy el 14 de julio de 2020, y (2) *Declaración Jurada* suscrita por Andrew Conway el 15 de julio de 2020.

los codemandados respondieran por las cuantías reclamadas por ella.

Luego de evaluadas las posturas de las partes, el 1 de diciembre de 2020, notificada el 2 de diciembre de 2020, el Tribunal de Primera Instancia dictó la *Sentencia Parcial* apelada. Mediante la misma, el foro primario declaró *Ha Lugar* la *Moción de Sentencia Sumaria* y desestimó la *Demanda* promovida contra la parte apelada. Sostuvo que no hubo incumplimiento contractual porque no existía un contrato entre la parte apelante y la parte apelada, ni fue designada por DCK/Bird como una de las subcontratistas a las que la dueña de la obra tenía que pagar directamente. Añadió que tampoco procedía la acción directa contra la única dueña de la obra, Plaza Internacional, porque, al 15 de mayo de 2016, esta había saldado a DCK/Bird el balance adeudado por la construcción de la obra. Por último, expuso que el correo electrónico del 4 de diciembre de 2015 no podía ser considerado como una reclamación extrajudicial de pago a la dueña de la obra porque el mismo fue dirigido, solamente, a un representante de la contratista y no a Plaza Internacional. Así concluyó que, como Plaza Internacional había saldado su deuda con DCK/Bird, la reclamación extrajudicial de cobro a la dueña de la obra que hiciera la parte apelante el 18 de agosto de 2018, fue presentada inoportunamente.

Inconforme, el 12 de marzo de 2021, la parte apelante presentó el presente recurso de *Apelación* y alegó que el foro primario incurrió en el siguiente señalamiento de error:

Erró el Honorable TPI al dictar *Sentencia Parcial* desestimando la *Demanda* contra las demandadas-apeladas a pesar de existir controversias de hecho esenciales y derecho y asuntos de credibilidad que es necesario adjudicar mediante examen oral.

Luego de examinar el expediente de autos, estamos en posición de disponer del asunto que nos ocupa.

II**A**

La Regla 36.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, permite a una parte que solicite un remedio presentar una moción para que se dicte sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de esta. Así, el tribunal podrá dictar sentencia sumaria parcial para resolver cualquier controversia que sea separable de las controversias restantes. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3; *Camaleglo v. Dorado Wings, Inc.*, 118 DPR 20, 25 (1986).

Este mecanismo procesal es un remedio de carácter extraordinario y discrecional. Su fin es favorecer la más pronta y justa solución de un pleito que carece de controversias genuinas sobre los hechos materiales y esenciales de la causa que trate. *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929 (2018); *Roldán Flores v. M. Cuebas et al.*, 199 DPR 664 (2018). De este modo y debido a la ausencia de criterios que indiquen la existencia de una disputa real en el asunto, el juzgador de hechos puede disponer del mismo sin la necesidad de celebrar un juicio en su fondo. *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20 (2020); *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000).

La doctrina considera que el uso apropiado de este recurso contribuye a descongestionar los calendarios judiciales y fomenta así los principios de celeridad y economía procesal que gobiernan nuestro ordenamiento. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004). Por tanto, la sentencia sumaria permite la pronta adjudicación de las controversias cuando una audiencia formal resulta en una dilación innecesaria de la tarea judicial. Así pues, esta solo debe ser utilizada en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad de todos los hechos esenciales alegados en la demanda y falte solo disponer de las controversias de derecho existentes. *Roldán Flores v. M.*

Cuebas et al., supra; *Vera v. Dr. Bravo*, supra; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881 (1994).

Al evaluar la solicitud de sentencia sumaria, el tribunal debe cerciorarse de la total inexistencia de una genuina controversia de hechos. *Rodríguez García v. UCA*, supra; *Roig Com. Bank v. Rosario Cirino*, 126 DPR 613 (1990). Lo anterior responde a que todo litigante tiene derecho a un juicio en su fondo cuando existe la más mínima duda sobre la certeza de los hechos materiales y esenciales de la reclamación que se atiende. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154 (2005). Por ese motivo, previo a utilizar dicho mecanismo, el tribunal deberá analizar los documentos que acompañan la correspondiente solicitud junto con aquellos sometidos por la parte que se opone a la misma y los otros documentos que obren en el expediente del tribunal. Igualmente, el tribunal debe considerar un tribunal apelativo al ejercer su función revisora respecto a la evaluación de un dictamen del Tribunal de Primera Instancia emitido sumariamente. *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015); *Vera v. Dr. Bravo*, supra.

B

Por otro lado, el Artículo 1489 del Código Civil, *supra*, dispone que:

Los que ponen su trabajo y materiales en una obra ajustada alzadamente por el contratista no tienen acción contra el dueño de ella sino hasta la cantidad que éste adeude a aquél cuando se hace la reclamación.

31 LPRA sec. 4130.

Por consideraciones de orden público y de índole moral, el Artículo 1489, *supra*, proporciona un remedio estatutario a los terceros ajenos al contrato de obra, para que puedan recobrar el valor del trabajo y de los materiales que invirtieron o aportaron a ella. *P.R. Wire Prod. v. C. Crespo & Assoc.*, 175 DPR 139 (2008). Así, el aludido Artículo, concede a los obreros y materialistas una acción

directa contra el dueño de la obra ante el incumplimiento de pago por parte del contratista. *Empresas Capote, Inc. v. Tribunal Superior*, 103 DPR 765 (1975). De esta manera, los obreros, subcontratistas y materialistas pueden hacer efectivo su crédito contra el dueño de la obra, aun cuando no intervinieron en el contrato original ni existe una relación contractual directa con él. El remedio que brinda el Artículo 1489, *supra*, constituye, pues, una excepción al principio de la relatividad de los contratos, que establece que los contratos tienen efecto únicamente entre los otorgantes y sus causahabientes. 31 LPR sec. 3374; *R. Román & Cía. v. J. Negrón Crespo, Inc.*, 109 DPR 26, 30 (1979); *Junco Steel Corp. v. C.E. Design Dev.*, 148 DPR 272, 277 (1999).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha establecido que el propósito del Artículo 1489, *supra*, es evitar “que [el] dueño o [contratista] o ambos, hasta por fraudulenta confabulación, se enriquezcan dañadamente con el esfuerzo o la aportación impagada de [los obreros] y materialistas”. *Goss, Inc. v. Dycrex Const. & Co., S.E.*, 141 DPR 342, 357 (1996); *C. Armstrong e Hijos v. Díaz*, 95 DPR 819, 824-825 (1968). Acorde con tales expresiones, esta reclamación se ha catalogado, además, como una “auténtica, verdadera y ejemplar acción de enriquecimiento injusto, intrínsecamente directa; es un caso claro de vigencia de la *actio in rem verso*; a través del patrimonio del contratista se enriquece el comitente, mientras se empobrecen correlativamente los operarios o suministradores, no ligados entre sí por causa jurídica alguna”. *Goss, Inc. v. Dycrex Const. & Co., S.E.*, *supra*, pág. 357 (Cita omitida).

La doctrina legal reconoce que el dueño de la obra se convierte en deudor de los materialistas y obreros desde el mismo momento en que estos realizan la reclamación, bien sea judicial o extrajudicialmente. *Empresas Capote, Inc. v. Tribunal Superior*, *supra*, pág. 770. Como resultado, el dueño de la obra se convierte

en deudor de los materialistas y obreros y deja de serlo del contratista, hasta el punto de que los acreedores particulares de este no podrán concurrir con los obreros y materialistas en la suma debida por el dueño. *Goss, Inc. v. Dycrex Const. & Co., S.E.*, supra, pág. 352; *Amer. Surety Co. v. Tribunal Superior*, 97 DPR 452, 456-57 (1969). De esta manera, se reconoce un derecho preferente a favor de estos terceros, lo que constituye una “verdadera medida de ejecución y medio de pago”. *R. Román & Cía. v. J. Negrón Crespo, Inc.*, supra, pág. 31. Es decir, de ordinario, “los obreros y los suministrantes sólo tendrían contra el dueño de la obra la acción subrogatoria que, en la hipótesis del Art. 1064 del Código Civil, les correspondería como acreedores del contratista. Pero el Art. 1489 les concede en cambio una acción directa contra el dueño o comitente”. *C. Armstrong e Hijos v. Díaz*, supra, pág. 824.

Ahora bien, la acción concedida por el Artículo 1489, supra, no supone una modificación de la relación contractual entre comitente y contratista, y entre éste y los actores, ni su ejercicio implica la creación de una nueva relación sustantiva comitente-materialista u obreros. *Román & Cía, Inc. v. J. Negrón Crespo*, supra, pág. 31. La misma está limitada en primer lugar a la cuantía que el dueño de la obra adeude al contratista bajo el contrato de construcción, al momento en que se hace la reclamación, ya sea extrajudicial o judicial. Además, el materialista u obrero no adquiere ante el dueño de la obra más derechos de aquellos que tenía el contratista, por lo que el monto adeudado está sujeto a liquidación por razón de reajustes o posibles reclamaciones recíprocas que surjan entre el contratista y el dueño de la obra en relación con la misma. *Román & Cía, Inc. v. J. Negrón Crespo*, supra, pág. 41. Es decir, para que el dueño de la obra no se vea obligado a pagar dos veces, esto es, al contratista y también a los obreros y suministrantes, el Art. 1489 especifica que la acción

procede solamente hasta la cantidad que el dueño adeude al contratista cuando se hace la reclamación. *P.R. Wire Prod., Inc. v. C. Crespo & Assoc.*, supra, pág. 139; *Goss, Inc. v. Dycrex Const. & Co., S.E.*, supra, pág. 360; *C. Armstrong e Hijos v. Díaz*, supra, págs. 823-24; *Junco Steel Corp. v. C.E. Design Dev.*, supra, págs. 277-78.

A la luz de estas limitaciones, es indispensable que, al momento en que el obrero o materialista haga su reclamo, exista una deuda líquida, exigible y vigente a favor del contratista general, sobre la totalidad o parte del precio acordado para realizar la obra. De lo contrario, la acción es improcedente, debido a que una vez el dueño de la obra emite el pago final, los trabajadores y materialistas pierden la garantía del Art. 1489 del Código Civil. *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616, 636 (2000). Véase, J.R. Vélez Torres, *Derecho de Contratos*, San Juan, Rev. Jur. UIPR, 1990, T. IV, V. II, pág. 374; *Montalvo & Comas Electric Corp. v. E.L.A.*, 107 DPR 558, 563 (1978); *Antonio Carro, Inc. v. Jura Const., Inc.*, 107 DPR 808, 813 (1978). Así, desde el momento que los obreros y materialistas ejercen la reclamación, el dueño de la obra se convierte en el deudor de estos, y deja de serlo el contratista, hasta el punto de que los acreedores particulares de este no podrán concurrir con los obreros y materialistas en la suma debida por el dueño. *Goss, Inc. v. Dycrex Const. & Co., S.E.*, supra, pág. 352. De modo que los obreros y materialistas “quedarían protegidos en caso de insolvencia o quiebra del contratista si, con anterioridad a dicho evento, hubiesen reclamado del dueño de la obra la cantidad que se les adeude”. *Íd.*

III

La parte apelante arguye que erró el Tribunal de Primera Instancia al desestimar sumariamente la *Demanda* de epígrafe a pesar de que existían controversias de hechos y de derecho esenciales, y asuntos de credibilidad, que debían ser dirimidos

mediante una vista adjudicativa formal. Habiendo examinado el referido planteamiento a la luz de las particularidades del caso, así como el derecho aplicable a la controversia de autos, procedemos a confirmar la *Sentencia Parcial* apelada. Veamos.

Según la norma antes esbozada, sólo procede emitir un pronunciamiento por la vía sumaria en casos claros en los que no exista controversia de hechos y solo reste aplicar el derecho a los eventos en cuestión. Así pues, para que prevalezca una solicitud de sentencia sumaria, la parte promovente tiene la obligación de acompañar su petición con documentos y declaraciones juradas que acrediten al tribunal competente que, dada la inexistencia de controversia o duda alguna en cuanto a los hechos materiales de la acción, sólo procede pronunciarse respecto a la misma según la norma aplicable, esto sin que medie un juicio en su fondo.

Por otro lado, tal cual previamente expresado, el Artículo 1489, *supra*, concede a los obreros y materialistas una acción directa contra el comitente o dueño de la obra ante el incumplimiento de pago por parte del contratista. La misma está limitada en primer lugar a la cuantía que el dueño de la obra adeude al contratista bajo el contrato de construcción, al momento en que se hace la reclamación, ya sea extrajudicial o judicial. El materialista u obrero no adquiere ante el dueño de la obra más derechos de aquellos que tenía el contratista. Además, es indispensable que, al momento en que el obrero o materialista haga su reclamo, exista una deuda líquida, exigible y vigente a favor del contratista general, sobre la totalidad o parte del precio acordado para realizar la obra. De lo contrario, la acción es improcedente, debido a que una vez el dueño de la obra emite el pago final, los trabajadores y materialistas pierden la garantía del aludido Artículo.

Luego de evaluar los documentos que obran en el expediente ante nos, resolvemos que, en efecto, no existe controversia de

hechos alguna que amerite la celebración formal de un juicio. En el presente caso, la prueba documental corrobora las determinaciones de hechos del Tribunal de Primera Instancia. De un análisis sosegado de la prueba ante nuestra consideración se desprende que la reclamación de la parte apelante no encuentra remedio alguno en nuestro ordenamiento.

Como bien determinó el foro primario, de los contratos aquí en controversia no surge que la parte apelante tuviera algún vínculo contractual con la parte apelada. Esto, debido a que la parte apelante no fue parte de ninguno de los contratos aludidos, ni tampoco fue designada por DCK/Bird como una de las subcontratistas a las que la dueña de la obra tenía que pagar directamente. Por lo cual, como bien determinó el Tribunal de Primera Instancia, la parte apelada no incumplió ningún contrato ya que nunca estuvo obligada a hacer algún desembolso a favor de la parte apelante. Por otro lado, no procedía la acción directa contra la única dueña de la obra, Plaza Internacional, porque, al **15 de mayo de 2016**, esta había saldado a DCK/Bird el balance adeudado por la construcción de la obra. Así, la reclamación extrajudicial de cobro a la dueña de la obra que hizo la parte apelante el **18 de agosto de 2018** fue tardía, debido a que una vez el dueño de la obra emite el pago final, los trabajadores y materialistas pierden la garantía que provee el Artículo 1489, *supra*.

En su alegato, la parte apelante argumentó que existía controversia sobre dos hechos esenciales. En primer lugar, arguyó que estaba en controversia el hecho de que Taubman y New Century no eran dueñas, en todo o en parte, de la obra en cuestión. Sin embargo, de los contratos aquí en controversia se desprende con claridad que Plaza Internacional era la única dueña de la obra, y la entidad DCK/Bird era la contratista general. Por otro lado, la parte apelante planteó que había reclamado a Plaza Internacional antes

de que esta saldara a DCK/Bird la totalidad de la deuda. Sostuvo que, el 4 de diciembre de 2015, envió un correo electrónico en el que reclamó el pago de la liquidación de los contratos celebrados. No obstante, como reconoció el Tribunal de Primera Instancia, el aludido correo electrónico no podía ser considerado como una reclamación extrajudicial de pago a la dueña de la obra porque el mismo fue dirigido, solamente, a un representante de la contratista y no a Plaza Internacional, dueña de la obra.

Por tanto, en vista de lo antes expuesto, concluimos que no erró el Tribunal de Primera Instancia al emitir su dictamen por la vía sumaria. En atención a su buen juicio, a la apreciación de la evidencia sometida a su consideración, prueba que, a su vez, fue examinada por este Foro y al estado de derecho vigente en la materia que atendemos, resolvemos confirmar su dictamen por no haber controversia de hechos que amerite celebrar una audiencia formal en el caso.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, confirmamos la *Sentencia Parcial* apelada.

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

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