

Estado Libre Asociado de Puerto Rico  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN  
PANEL XI

MANUEL SANTANA  
RIVERA

Apelante

V.

DERRICK R. CHAMPION,  
POR SÍ Y SU ESPOSA  
CICILIA SÁNCHEZ  
CHAMPION, POR SÍ Y EN  
REPRESENTACIÓN DE LA  
SOCIEDAD LEGAL DE  
GANANCIALES  
COMPUESTA POR AMBOS

Apelados

KLAN202100979

*Apelación*  
procedente del  
Tribunal de  
Primera Instancia,  
Sala Superior de  
Bayamón

Caso Núm.:  
D AC2013-3304

Sobre:  
Incumplimiento de  
Contrato y Daños y  
Perjuicios

Panel integrado por su presidenta; la Juez Lebrón Nieves, el Juez Rivera Torres y la Jueza Santiago Calderón

*Lebrón Nieves, Juez Ponente*

### **SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de mayo de 2022.

El 29 de noviembre de 2021, compareció ante este Tribunal de Apelaciones, el señor Manuel Santana Rivera (en adelante, parte apelante o señor Santana Rivera, por medio de recurso de *Apelación*. En este, nos solicita que revoquemos la *Sentencia* emitida el 19 de octubre de 2021, y notificada el 29 de octubre de 2021, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Bayamón. En virtud del referido dictamen, el foro *a quo* declaró sin lugar una *Demanda* instada por el señor Santana Rivera en contra del señor Derrick R. Champion (en adelante, señor Champion), la señora Cecilia Sánchez De Jesús<sup>1</sup> (en adelante, señora Sánchez De Jesús), y la Sociedad Legal compuesta por ambos (en conjunto parte apelada) y declaró Ha Lugar la reconvención únicamente en lo

---

<sup>1</sup> Identificada en el epígrafe como Cecilia Sánchez Champion.

pertinente a dar por cumplida la obligación de pago por la obra, reduciendo la deuda proporcionalmente al incumplimiento del demandante y dando por satisfechas las obligaciones entre las partes.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se revoca la *Sentencia* apelada, y se ordena a la parte apelada pagar a la parte apelante la cantidad de \$28,500.00 por concepto de construcción de la última fase de la obra, y \$2,600.00 por concepto de la reparación y construcción de las verjas.

### I

Conforme surge del expediente, el 26 de diciembre de 2013, el señor Santana Rivera interpuso una *Demanda* sobre incumplimiento de contrato, y daños y perjuicios contra la parte apelada. En esta, la parte apelante alegó que, para el mes de junio de 2011, la parte apelada contrató sus servicios con el fin de que construyera una residencia en la Parcela 84-C, Sector Macún, Barrio Candelaria, Toa Baja, Puerto Rico. Sostuvo que, acordaron que la parte apelada pagaría a la parte apelante la cantidad total de \$128,500.00 para la construcción de la residencia, y que, tanto los trabajos de construcción como el pago, serían divididos en cuatro (4) fases. Adujo que, los trabajos de construcción comenzaron en agosto de 2011, y finalizaron en el mes de septiembre de 2012. Aseguró que, la parte apelada debía pagar por la cuarta fase, la cantidad de \$28,500, y que, esta última fase consistía en realizar las terminaciones de la residencia y la nómina de la mano de obra contratada por el señor Santana Rivera. Sostuvo, además, que se realizó la construcción de una verja, la reparación de otra verja y la construcción de una jardinera, cuyos trabajos tenían un costo adicional de \$3,600.00. Asimismo, alegó que, la parte apelada no cumplió con los pagos estipulados, a pesar de haberse culminado la obra. Es por lo cual, que solicitó al foro *a quo* que ordenara a la

parte apelada el pago de la cantidad adeudada, más una cantidad por concepto de daños y perjuicios, y honorarios de abogado.

Subsiguientemente, el 23 de julio de 2014, la parte apelada presentó la *Contestación a la Demanda*. En esta, adujo que, los trabajos de construcción comenzaron en el año 2010, y que nunca se terminaron. Aseguró que, la obra no se entregó completa y que tampoco se corrigieron los defectos de construcción que le fueron señalados al señor Santana Rivera. Alegó que, quien se encontraba en incumplimiento era la parte apelante, puesto que, no terminó la obra pactada. Además, sostuvo que, a finales del 2013 tuvo una comunicación con el señor Santana Rivera, en la cual acordaron que celebrarían una reunión con el fin de resolver la controversia, pero que tal reunión no se concretó debido a la presentación de la *Demanda*. Añadió que, tuvo que contratar a otras personas para que corrigieran los defectos y/o terminaran los trabajos inconclusos por la parte apelante. La parte apelada incluyó en su *Contestación a la Demanda* una reconvencción donde acotó que, sufrió daños al perder la oportunidad de arrendar el inmueble, puesto que, la parte apelante no entregó la obra según pactado. Además, arguyó que, tuvo que realizar diversas reparaciones mayores en la propiedad, debido a la morosidad y negligencia de la parte apelante. Consiguientemente, solicitó a la primera instancia judicial una indemnización de \$25,000.00 por daños emocionales y angustias mentales, \$60,000 por pérdidas económicas y \$30,000 por el costo de las reparaciones adicionales que tuvo que sufragar ante el alegado incumplimiento de la parte apelante.

Luego de varios trámites procesales innecesarios pormenorizar, el juicio en su fondo tuvo lugar los días 29 y 30 de noviembre de 2018. Según surge de la transcripción, la prueba testifical de la parte apelante consistió en el propio testimonio del señor Santana Rivera, y como testigos de la parte apelada,

comparecieron la señora Sánchez De Jesús, y el señor Alexander Maldonado Rivera (en adelante, señor Maldonado Rivera).

El señor Santana Rivera, en su testimonio, acotó que mantuvo comunicaciones mediante correo electrónico con la parte apelada respecto al diseño de la construcción que podía realizarse en la propiedad de la última<sup>2</sup>. Además, señaló que, mediante correo electrónico, le hizo llegar a la parte apelada una cotización sobre la obra a construirse, en la cual se dividió en cuatro (4) fases la construcción de la obra y los costos de cada fase<sup>3</sup>. Aseguró que, la parte apelada realizó los pagos de las primeras tres (3) fases, pero que nunca realizó el pago de la cuarta fase<sup>4</sup>. Añadió que, la cuarta fase se culminó en su totalidad, y que había realizado labores adicionales a las que estaban estipuladas<sup>5</sup>. Reiteró que, cumplió con todas las fases establecidas en el contrato, con los daños, las mejoras adicionales, que incluía la construcción de una verja y reparación de otra y con otro tipo de situaciones, que no especificó, y aseguró que, al momento del juicio, la parte apelada le adeudaba la cantidad de \$28,500.00 que responde a la última fase de la obra y una cantidad de \$2,800.00 por concepto de la construcción de la verja<sup>6</sup>. Añadió que, intentó comunicarse con la parte apelada en varias ocasiones con el fin de cobrar lo que se le adeudaba por esta<sup>7</sup>.

Por otro lado, la señora Sánchez De Jesús, en su testimonio expresó que, le pagó a la parte apelante un total de \$105,000.00 por la obra realizada<sup>8</sup>. Sostuvo que, debido a que el señor Santana Rivera no hizo las terminaciones de la obra, tuvo que contratar a otras personas para terminar la construcción<sup>9</sup>. Alegó que, contrató

---

<sup>2</sup> TPO del 29 de noviembre de 2018, pág. 35.

<sup>3</sup> TPO del 29 de noviembre de 2018, pág. 35.

<sup>4</sup> TPO del 29 de noviembre de 2018, pág. 59.

<sup>5</sup> TPO del 29 de noviembre de 2018, pág. 60.

<sup>6</sup> TPO del 29 de noviembre de 2018, pág. 69.

<sup>7</sup> TPO del 29 de noviembre de 2018, pág. 70.

<sup>8</sup> TPO del 30 de noviembre de 2018, pág. 16.

<sup>9</sup> TPO del 30 de noviembre de 2018, pág. 20.

al señor Ángel, y que le pagó \$1,600.00 por terminar el trabajo de electricidad, al señor Jorge, que realizó el trabajo de plomería por \$800.00, y al señor Maldonado Rivera, quien terminó los guardarropas y los pisos, por la cantidad de \$4,500<sup>10</sup>. A preguntas de su representación legal, expresó que a raíz de la reclamación de \$28,500.00 por parte del señor Santana Rivera, le ofreció \$15,000.00, por razón de que este no había terminado la cuarta fase completamente, y que por ello, tuvo que invertir en otros gastos y pagarles a otros contratistas para que terminaran la obra<sup>11</sup>. Indicó que, era necesario que el foro de primera instancia investigara más a fondo la controversia de epígrafe, debido a que, a base de los permisos de construcción, se percató de que el costo de la casa era de \$81,000.00, y no de la cantidad que la parte apelante se había dispuesto, a saber, \$128,000.00<sup>12</sup>.

Por su parte, el señor Maldonado Rivera testificó que, dentro de los trabajos que realizó en la propiedad, se encontraban los guardarropas y parte del piso de la parte frente de la propiedad, ya que no se encontraban terminados<sup>13</sup>.

Celebrado el juicio y aquilatada toda la prueba desfilada, el foro *a quo* emitió la *Sentencia*, cuya revisión nos ocupa. En esta realizó las siguientes determinaciones de hechos:

1. La Sra. Cecilia Sánchez De Jesús adquirió, siendo soltera, el inmueble ubicado en la Parcela 84-C, Sector Macún, Barrio Candelaria en Toa Baja, mediante la escritura 17 sobre compraventa, otorgada el 11 de agosto de 2005.
2. La señora Sánchez De Jesús estuvo casada con el Sr. Derrick Champion. No obstante, para las fechas del juicio declaró que estaba divorciada.
3. La señora Sánchez de Jesús interesaba construir una vivienda en el inmueble del Sector Macún, Barrio Candelaria en Toa Baja.

---

<sup>10</sup> TPO del 30 de noviembre de 2018, pág. 20.

<sup>11</sup> TPO del 30 de noviembre de 2018, pág. 22.

<sup>12</sup> TPO del 30 de noviembre de 2018, pág. 34.

<sup>13</sup> TPO del 30 de noviembre de 2018, pág. 63.

4. Con ese propósito, la señora Sánchez De Jesús y su entonces esposo solicitaron y obtuvieron del demandante señor Santana Rivera una cotización para la obra de construcción de la vivienda enviada por correo electrónico el 3 de agosto de 2010.
5. El demandante cotizó la obra en su totalidad por \$128,500.00. La cotización fue enviada por correo electrónico a los demandados, quienes aceptaron dicho precio.
6. La obra se desglosó en cuatro (4) fases: la primera por \$30,000.00; la segunda por \$35,000.00; la tercera por \$35,000.00; y la cuarta por \$28,500.00.
7. La cuarta fase, objeto de la presente reclamación, comprendía lo siguiente según descrita por el demandante:
  - A) Terminación de [t]oda la [c]asa ([e]mpañetar, losas, [e]lectricidad, [e]nseres[,] [baño, [e]tc...)
  - B) Nómina de los [e]mpleados

Véase Exhibit 2 estipulado.
8. El demandante gestionó los permisos de construcción ante las agencias correspondientes. A esos efectos en la solicitud de dichos permisos de construcción el demandante reportó el costo de la obra por \$81,919.00.
9. Los permisos de construcción emitidos por las agencias, así como los arbitrios de construcción, fueron computados a base de un costo del proyecto de \$81,919.00, una cuantía distinta a la cobrada a la parte demandada.
10. El demandante también obtuvo la póliza de la CFSE para cuyo cómputo reportó el valor de la obra por \$81,919.00. Dicha póliza estuvo vigente del 3 de marzo de 2011 al 30 de junio de 2011 aunque la obra se extendió por un período mayor.
11. El demandante comenzó los trabajos para finales del año 2010, previo a la aprobación del permiso de construcción.
12. La parte demandada realizó pagos a plazos al demandante correspondientes a tres (3) fases del proyecto.
13. Aunque en ocasiones la parte demandada se atrasó en los pagos del proyecto, el demandante continuó realizando la obra en consideración a una amistad de familia que tenían las partes.

14. Además de las fases de la construcción, las partes acordaron que el demandante construiría una verja en el frente y el lado izquierdo de la propiedad y que repararía la verja del lado derecho. A esos fines, el demandante envió a la señora Sánchez De Jesús dos cartas con propuestas similares para la construcción de la verja, ambas fechadas el 15 de enero de 2012. No obstante, las cartas tenían números de referencia y precios distintos. La carta con el número de referencia DQ09- 4349, tenía un precio de \$2,800.00; mientras que la carta con el número de referencia DQ-09-4368, tenía un precio de \$2,600.00.
15. El demandante admitió durante el juicio que el precio cobrado por la verja fue de \$2,600.00.
16. El demandante declaró que la construcción de la obra se demoró, entre otros factores, debido al hurto de materiales en más de una ocasión.
17. El demandante declaró que la parte demandada no le pagó la cuarta fase de la construcción, cuyo costo era de \$28,500.00, y que tampoco le pagó por la construcción de la verja, cuyo costo era de \$2,600.00, para un total adeudado de \$31,100.00 reclamado a la parte demandada.
18. Si bien en la demanda se alegó que la parte demandada adeuda la construcción de una jardinera, la prueba testifical y documental presentada no demostraron dicha alegación y ni siquiera se mencionó el asunto entre lo adeudado.
19. El demandante declaró que terminó la obra y cumplió en su totalidad con el trabajo de la cuarta fase referente a las terminaciones, electricidad, losas, baños y enseres, entre otros. No obstante, al Tribunal no le mereció credibilidad este testimonio toda vez que el propio demandante admitió que la parte demandada contrató a otra persona para que realizara la instalación de la electricidad por un costo adicional.
20. Esta admisión es cónsona con el testimonio de la codemandada Sánchez De Jesús a los efectos de que, ante el incumplimiento parcial del demandante con la cuarta fase, tuvo que contratar a otras personas para realizar las terminaciones de la casa, como por ejemplo, la electricidad, la plomería, los guardarropas, el piso del frente y el baño de "la parte de abajo" de la propiedad. Estos costos adicionales los asumió la parte demandada a pesar de que estaban incluidos en los trabajos que debía realizar el demandado en la cuarta fase de la construcción.
21. Igualmente, del testimonio del Sr. Alexander Maldonado Rivera, originalmente anunciado como testigo de la parte demandante, surgió que la

codemandada Sánchez De Jesús lo contrató para que hiciera los guardarropas y el piso de la casa que no estaba terminado. El testigo realizó tales trabajos mediante un acuerdo directamente con la señora Sánchez De Jesús debido a que el demandante no terminó el proyecto según acordado. Al Tribunal le merecieron credibilidad los testimonios de la codemandada Sánchez De Jesús y del señor Maldonado Rivera en torno al incumplimiento parcial del demandante con la cuarta fase de la construcción.

22. La parte demandada pagó a la parte demandante un total de \$105,000.00 por la construcción, según surgió del testimonio de la señora Sánchez De Jesús, el cual le mereció credibilidad al Tribunal.
23. El demandante admitió durante su testimonio que no posee licencia de contratista ni está registrado como tal ante el Departamento de Asuntos del Consumidor.
24. Si bien la parte demandada reclamó daños y perjuicios, la prueba presentada no fue cónsona con tal reclamación. Tampoco la parte demandada desfiló prueba sobre la alegada pérdida económica por no poder arrendar la propiedad debido al incumplimiento del demandante con el proyecto.

En esencia, el foro *a quo* determinó que, el señor Santana Rivera había incumplido parcialmente con la cuarta fase del proyecto de construcción, por lo que, procedía reducir el pago de forma proporcional al incumplimiento con la obra. Sostuvo que, le asistía la razón a la parte apelada al solicitar en su reconvención la aplicación de la *exceptio non rite adimpleti contractus* y de esa forma, dar por satisfecha cualquier deuda pendiente. Siendo así, el foro de primera instancia resolvió lo siguiente:

En consideración de los fundamentos antes esbozados, los cuales se incorporan y se hace formar parte de la presente, este Tribunal dicta Sentencia declarando NO HA LUGAR la Demanda presentada por el señor Santana Rivera y; declarando HA LUGAR la reconvención únicamente en lo pertinente a dar por cumplida con la obligación de pago por la obra reduciendo la deuda proporcionalmente al incumplimiento del demandante y dando por satisfechas las obligaciones entre las partes.



Inconforme con tal determinación, la parte apelada compareció ante este Tribunal revisor e hizo los siguientes señalamientos de error:

- Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia de Bayamón al concluir que el Sr. Alexander Maldonado Rivera fue anunciado como testigo de la parte Demandante-Apelante cuando no fue así; admitir su testimonio como evidencia mientras que éste nunca fue anunciado como testigo, así como merecerle credibilidad a su testimonio sin mostrar prueba fehaciente de lo testificado.
- Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia de Bayamón al concluir que el valor real de la obra fue de \$81,919, según surge de las contribuciones de construcción versus el acuerdo entre las partes que fue \$128,500.
- Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia de Bayamón al concluir que la parte demandada pagó \$105,000 por las primeras tres fases de la obra sin que ésta presentara prueba alguna de los alegados pagos.
- Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia de Bayamón al concluir que la parte demandante no mostró evidencia sobre la deuda de la demandada por los gastos de construcción de las verjas y jardineras incurridos por el demandante.
- Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia de Bayamón al concluir que hay una diferencia de \$18,081.00 y que ésta es suficiente para dar por satisfecha cualquier deuda pendiente por el incumplimiento parcial de la cuarta fase de la construcción al igual que cualquier deuda pendiente por la construcción de la verja.

Luego de haber estipulado la Transcripción, el 23 de marzo de 2022, la parte apelante presentó el *Alegato Suplementario*. En este alegó que, el foro recurrido cometió errores en su interpretación de la prueba. Sostuvo que, el foro de primera instancia incluyó determinaciones de hechos que eran incongruentes con la prueba desfilada.

El 2 de mayo de 2022, la parte apelada compareció mediante *Alegato de la Parte Apelada Cecilia Sánchez de Jesús*.

## II

### **A. Deferencia Judicial**

Según es sabido, las determinaciones de hechos y de credibilidad del tribunal sentenciador deben ser merecedoras de gran deferencia por parte de los foros apelativos, puesto que, el juzgador de instancia es quien –de ordinario– se encuentra en mejor posición para aquilatar la prueba testifical. *Pueblo v. Pérez Nuñez*, 2022 TSPR 01 (2022); *Arguello v. Arguello*, 155 DPR 62 (2001); *Pueblo v. Bonilla Romero*, 120 DPR 92, 111 (1987); *Hernández Maldonado v. Taco Maker*, 181 DPR 281 (2011); *Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico*, 177 DPR 345, 356 (2009). Bajo este supuesto, los foros de primera instancia tienen la oportunidad de oír, ver y apreciar el comportamiento de los testigos. *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, 206 DPR 194, 219, (2021).

No obstante, la deferencia judicial no es absoluta, pues podrá ser preterida en ciertas instancias. *Pueblo v. Pérez Nuñez*, supra. Nuestro Máximo Foro ha reiterado que, los tribunales apelativos “no debemos intervenir con las determinaciones de los juzgadores de primera instancia, salvo que medie pasión, prejuicio, parcialidad o error manifiesto”. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, 171 DPR 717, 741 (2007); *Pueblo v. Pérez Nuñez*, supra; *Santiago Ortiz v. Real Legacy et al.*, supra, pág. 219; *Rodríguez et al. v. Hospital et al.*, 186 DPR 889, 908-909 (2012); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750 (2013); *Rivera Figueroa v. Autoridad de Acueductos y Alcantarillados de Puerto Rico*, supra, pág. 356.

No obstante, “la tarea de determinar cuándo un tribunal ha abusado de su discreción no es una fácil. Sin embargo, no tenemos duda de que el adecuado ejercicio de discreción judicial está estrechamente relacionado con el concepto de razonabilidad”. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414, 434-435 (2013). Es por lo que, nuestra más Alta Curia ha definido la discreción como

“una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera”. *IG Builders et al. v. BBVAPR*, 185 DPR 307, 338 (2012). Así, la discreción se “nutr[e] de un juicio racional apoyado en la razonabilidad y fundamentado en un sentido llano de justicia; no es función al antojo o voluntad de uno, sin tasa ni limitación alguna”. Ello “no significa poder para actuar en una forma u otra, haciendo abstracción del resto del Derecho”. (Citas omitidas). *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, supra, pág. 435.

Se podrá preterir de la normativa deferencial cuando un análisis integral de la prueba así lo justifique. *Pueblo v. Pérez Nuñez*, supra. El Tribunal Supremo ha reiterado que, el juzgador de hechos puede equivocarse en la apreciación de la prueba que realiza. *Íd.* Es por lo que, ha dispuesto que, “los foros apelativos podrán intervenir con tal apreciación luego de realizar una evaluación rigurosa y que, de esta, surjan serias dudas, razonables y fundadas”. *Íd.*

Finalmente, respecto a la evaluación de prueba documental y pericial, los foros revisores nos encontramos en igual posición que los foros de primera instancia. *Albino v. Ángel Martínez, Inc.*, 171 DPR 457, 487 (2007). Nos encontramos facultados para evaluar de forma independiente la prueba documental y pericial que obre del expediente, pudiendo así adoptar nuestro propio criterio. *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, supra, pág. 777.

### **B. Teoría General de los Contratos**

Es normativa reiterada que, las obligaciones nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, de los actos ilícitos, u omisiones en que interviene culpa o negligencia, y cualquier otro acto idóneo para producirlas. Art. 1042 del Código Civil<sup>14</sup>, 31 LPRA ant. sec.

---

<sup>14</sup> El derecho aplicable en el caso de epígrafe se remite al Código Civil de Puerto Rico de 1930, puesto que, la presentación de la *Demanda* y los hechos que dan base a esta tuvieron su lugar antes de la aprobación del nuevo Código Civil de Puerto Rico, Ley 55-2020, según enmendado.

2992; *NHIC et al. v. García Passalacqua et al.*, 206 DPR \_\_\_ (2021). Los contratos se perfeccionan cuando median el objeto, consentimiento y causa. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3391. El contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3371; *Aponte Valentín v. Pfizer Pharms., LLC*, 2021 TSPR 148 (2021). En nuestro ordenamiento jurídico se ha reconocido el principio de libertad de contratación, el cual permite a las partes pactar los términos y condiciones que tengan por convenientes. *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, 193 DPR 1, 7-8 (2015); *Arthur Young & Co. v. Vega III*, 136 DPR 157 (1994). No obstante, tal libertad no es infinita, puesto que, encuentra su límite en el Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372. El referido artículo dispone que, los términos y condiciones que las partes establezcan serán válidas cuando no sean contrarias a la ley, la moral, ni al orden público. 31 LPRA sec. 3372; *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, supra, págs. 7-8; *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR 7, 15 (2014). Una vez perfeccionado el contrato, lo acordado tiene fuerza de ley entre las partes, “y desde entonces obligan, no solo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conforme a la buena fe, al uso y a la ley”. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3375; *Aponte Valentín v. Pfizer Pharms.*, supra; *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, supra, pág. 8. Los tribunales estamos facultados para velar por el cumplimiento de los contratos, y no debemos relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual cuando tal contrato sea legal, válido y no contenga vicio alguno. *Mercado, Quilichini v. UCPR*, 143 DPR 627 (1997).

**C. Contrato de Arrendamiento de Obras, el Cumplimiento Sustancial y el exceptio non rite adimpleti contractus.**

Mediante el contrato de arrendamiento de obras, una parte se obliga hacia la otra a ejecutar una obra a cambio de la contraprestación convenida. Art. 1434 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 4013; *Master Concrete Corp. v. Fraya, SE*, 152 DPR 616, 623 (2000). Nuestro Máximo Foro ha definido el contrato de arrendamiento de obras como “[e]sencialmente uno de trabajo, mediante el cual una de las partes se encarga de hacer una cosa para la otra, mediante un precio convenido entre ellos. (...) Ahora bien, no hay duda que el contrato de obra es uno de carácter consensual, bilateral, y oneroso, cuyos elementos característicos son la obra a realizarse y el precio. *Íd* citando a *Constructora Bauzá v. García López*, 129 DPR 579 (1991). A este tipo de contrato “[s]e le ha llamado arrendamiento de industria, contrato de empresa, contrato de obra y más correctamente, según Diez Picazo, contrato de ejecución de obras.” *Íd* citando a Ignacio Rubio San Román, *La Responsabilidad Civil en la Construcción*, Ed. Colex, 1987, pág. 55.

El contrato de obra es uno de carácter consensual, bilateral y oneroso, y tiene como elementos característicos la obra a realizarse y el precio. *Constructora Bauzá v. García López*, supra, pág. 592 citando a M. Albaladejo, *Comentarios al Código Civil y compilaciones forales*, Jaén, Ed. Rev. Der. Privado, 1980, T., Vol. 1, pág. 98; C. Berrios Rojas, *Apuntes sobre el contrato de construcción*, XIII (Núm. 3) Rev. Jur. U.I.A. 461, 463 (1979). Por definición, el contrato de construcción son contratos de obra bajo el Art. 1434 del Código Civil 31 LPRA ant. sec. 4013. *Constructora Bauzá v. García López*, supra, pág. 592. En estos tipos de contrato generalmente, el contratista se obliga a realizar y a entregar la obra según lo pactado, mientras que el dueño de la obra se obliga a pagar el precio de esta en la forma, en la cuantía y en el tiempo convenido. *Master Concrete Corp. v.*

*Fraya, SE*, supra, pág. 624; *Constructora Bauzá v. García López*, supra, pág. 592. El Tribunal Supremo ha expresado que “[e]l incumplimiento total o parcial de las prestaciones a las que se han obligado las partes sujetará las mismas a las sanciones que a esos efectos provee el Código Civil”. *Íd.* Es decir, cuando una de las partes incumpla de forma total o parcial lo pactado, tal incumplimiento estará sujeto a las sanciones dispuestas por el Código Civil.

Según es sabido, el contrato, cuando es legal, válido y carente de vicios del consentimiento es la ley entre las partes y debe cumplirse a tenor de este. Artículo 1044 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. ant. sec. 1994; *Constructora Bauzá v. García López*, supra, pág. 593 citando a *Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co.*, 115 DPR 345 (1984). Cuando se perfecciona el contrato de arrendamiento de obras, las partes quedan obligadas por lo expresamente pactado, y, si una de las partes incurre en dolo, negligencia o morosidad en el cumplimiento de sus obligaciones, responderá por los daños y perjuicios causados. Arts. 1210 y 1054 del Código Civil, 31 LPRA ant. seccs. 3375 y 3018; *Master Concrete Corp. v. Fraya, SE*, supra, págs. 624-625. Según ha sido dispuesto, ante el incumplimiento de una parte, la parte perjudicada podrá exigir el cumplimiento de la obligación en la forma específicamente debida o la resolución de este; solicitar el cumplimiento mediante la obtención del equivalente económico de la prestación debida y, a la vez, pedir la indemnización de daños y perjuicios resultantes de la repercusión del incumplimiento en su patrimonio. *Íd.* citando a J. Puig Brutau, *Fundamentos de Derecho Civil*, 4ta ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1988, T. IV, Vol. 2, pág. 409. Cuando el contratista cumple de forma defectuosa su obligación, no obstante, ser la obra útil para su destino, se le permite al dueño esgrimir la *exceptio non rite adimpleti contractus* y solicitar una reducción del precio

proporcional a los vicios. *Íd.* citando a Del Arco y Pons, *op. cit.*, págs. 41–43.

En *Master Concrete Corp. v. Fraya, SE*, supra, pág. 626, el Tribunal Supremo discute la doctrina del cumplimiento sustancial. Primeramente, explica que, existe un modelo titulado *General Conditions of the Contract for Construction* redactado por el *American Institute of Architects* (AIA), y que los términos y las condiciones de este modelo han sido reconocidos en la industria de la construcción como el marco que sirve de guía en los contratos de construcción. *Master Concrete Corp. v. Fraya, SE*, supra, pág. 626 nota al calce 5. Además, en el referido modelo se especifica, entre otras cosas, el procedimiento para solicitar pagos parciales y el pago final en los arrendamientos de obras. *Íd.*

Conforme al *General Conditions of the Contract for Construction*, el arquitecto es el representante del dueño de la obra y tiene el deber de inspeccionarla, así como la autoridad para rechazar trabajos defectuosos y para determinar cuánto se le debe al contratista. *Íd.* págs. 626-627. En adición, el arquitecto estará facultado para aprobar las propuestas del contratista, para autorizar órdenes de cambio, y para determinar las fechas de conclusión sustancial y conclusión final de la obra. *Íd.* La fecha de conclusión sustancial se define “[c]omo el momento en el cual, según certificado por el arquitecto, la obra está lo suficientemente completa como para que el dueño la pueda ocupar o utilizar para el fin perseguido”. *Íd.* Por otro lado, “[u]na vez el contratista considera que la obra se encuentra en condiciones de ser aceptada por el dueño, debe preparar un listado de las cosas que quedan por hacer”. *Íd.* citando el Art. 9 de *General Conditions of the Contract for Construction*. Conforme a lo anterior, si el arquitecto determina que la obra se completó sustancialmente, deberá preparar un Certificado de Conclusión Sustancial de la obra, donde establecerá la fecha de

la conclusión sustancial, y el tiempo disponible para que el contratista termine lo que le resta realizar. *Íd.* El más Alto Foro, ha señalado que, en esa etapa del desarrollo de la obra, en la cual ya existe la conclusión sustancial de esta, el dueño deberá realizar el correspondiente pago, conforme a lo hecho por el contratista. *Íd.* Cuando la obra se concluye sustancialmente, el contratista tiene derecho a que se le pague el balance de lo adeudado según convenido en el contrato, menos las sumas retenidas para corregir las deficiencias que puedan existir en la obra. *Íd.* págs. 628-629.

Finalizada la etapa de la conclusión sustancial de la obra, el contratista deberá preparar una Solicitud de Pago final, y luego de que el arquitecto realice la inspección final, deberá emitir una Certificación de Pago Final. Sometidos estos documentos, al dueño de la obra le corresponderá realizar el pago final. *Íd.* págs. 627-628. La conclusión final de la obra se da cuando la obra está terminada completamente y el arquitecto ha emitido un Certificado de Pago Final a estos efectos. Es entonces cuando el contratista tiene derecho a que el dueño le pague todas las sumas que hubiese retenido para corregir deficiencias. *Íd.*

En el caso de *Master Concrete Corp. v. Fraya, SE*, supra, pág. 629, el Máximo Foro también explica que, los tribunales norteamericanos desarrollaron la doctrina del cumplimiento sustancial para determinar los remedios disponibles a las partes cuando ocurre algún incumplimiento del contrato de arrendamiento de obras. Dispone que, conforme a esta doctrina, existe cumplimiento sustancial cuando se han ejecutado los elementos esenciales que son necesarios para realizar el uso destinado de la obra, de forma que exista una gran aproximación al cumplimiento final. *Íd.* Esta doctrina tiene como propósito, entre otras cosas, evitar el enriquecimiento injusto que existiría a favor del dueño que recibe una obra sustancialmente terminada, pero que se rehúsa a



pagar lo adeudado. *Íd.* Según el Tribunal Supremo, por lo general, se determina que hubo cumplimiento sustancial a menos que el trabajo realizado sea completamente inservible para el fin perseguido. *Íd.* pág. 630. Usualmente, el criterio utilizado para determinar si hubo cumplimiento sustancial es el de la proporción del costo de completar la obra versus el costo total de esta. Si el contratista cumple sustancialmente con lo pactado, tendrá derecho al pago final menos el costo de reparar las imperfecciones de la obra. *Íd.*

El Código Civil de Puerto Rico no contiene disposiciones expresas respecto al proceso de consumación de la obra. No obstante, dentro de los principios generales de las obligaciones, existen figuras que conducen a efectos similares a los de la doctrina de cumplimiento sustancial. *Íd.* Entre estas figuras se encuentra la excepción de contrato no cumplido – *exceptio non adimpleti contractus* – la cual es “[u]na defensa disponible al demandado, oponible al demandante que pretende exigir el cumplimiento de una obligación a pesar de que él ha cumplido ha cumplido parcial o defectuosamente con su prestación”. *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 20 (2005). En el caso de cumplimiento defectuoso de las obligaciones bilaterales de una obra, la defensa de *exceptio non adimpleti contractus* podrá ser invocada por el dueño de la obra cuando el contratista pretenda que se le pague el precio total sin que la hubiese completado finalmente. *Master Concrete Corp. v. Fraya, SE*, supra, pág. 630. El Tribunal Supremo ha dispuesto que, “[e]l efecto o consecuencia primordial de la aplicación de la excepción es que el demandado no estará obligado a cumplir con su parte hasta tanto el demandante cumpla con su prestación totalmente o libre de defectos”. *Álvarez v. Rivera*, supra, pág. 22.

En *Álvarez v. Rivera*, supra, en las páginas 22-23, nuestro Máximo Foro expresó lo siguiente:

[A]claramos y resolvemos que la defensa de “exceptio non rite adimpleti contractus” puede ser invocada por el demandado en los casos en que el demandante pretende exigir el cumplimiento de una obligación a pesar de que él ha cumplido parcial o defectuosamente con su prestación, y su efecto será que el demandado no estará obligado a cumplir con su parte hasta tanto el demandante cumpla con la suya. No obstante, en los casos en que la aplicación de la “exceptio non rite adimpleti contractus” puede resultar contraria al principio de la buena fe contractual, el demandado no podrá invocar la excepción exitosamente. En esos casos procede reducir el importe de lo no realizado o en atención a lo llevado a cabo defectuosamente.

Por último, es menester destacar que, conforme a lo antes esbozado, una vez se ha determinado que la obra fue sustancialmente completada, la aplicación de la defensa de *exceptio non rite adimpleti contractus* resultaría en una “disminución proporcional del precio, en razón a las deformidades o vicios, no obstante ser la obra útil para su destino”. *Master Concrete Corp. v. Fraya, SE*, supra, pág. 631 citando a M.A. Del Arco y M. Pons, *Derecho de la Construcción*, 2da ed., Madrid, Ed. Hesperia, 1980, pág. 42.

Esbozada la norma jurídica, procedemos a aplicarla al recurso ante nos.

### III

En su primer señalamiento de error, la parte apelante sostiene que el foro *a quo* incidió al concluir que el señor Maldonado Rivera fue anunciado como testigo de la parte apelante cuando no fue así, al admitir su testimonio como evidencia mientras que este no fue anunciado como testigo, y al merecerle credibilidad a su testimonio sin mostrar prueba fehaciente de lo testificado.

De un examen del expediente, pudimos identificar que, el señor Maldonado Rivera fue anunciado como testigo de la parte apelada. En el *Informe Conferencia con Antelación a Juicio* de 9 de febrero de 2018, estipulado por las partes, el señor Maldonado Rivera fue incluido en las listas de testigos a utilizarse por las partes

en el juicio, en particular, en la lista provista por la parte apelada, con una breve descripción de lo que testificaría en juicio<sup>15</sup>. Por otro lado, según surge de la transcripción de la prueba oral, el día del juicio, el 30 de noviembre de 2018, la parte apelada manifestó que no utilizaría el testimonio del señor Maldonado Rivera, puesto que sería prueba acumulativa, y dejó al testigo a disposición del Tribunal y de la parte apelante<sup>16</sup>. Asimismo, la parte apelante decidió cursarle un interrogatorio al señor Maldonado Rivera<sup>17</sup>. Esto indica que no tuvo reparos en que se admitiera su testimonio en Sala. Del expediente no surge que se objetara que el señor Maldonado Rivera testificara en el juicio.

Recordemos que, cuando una parte entienda que se vio afectada por una admisión errónea de evidencia, conforme a la Regla 104(a) de Evidencia, deberá presentar una objeción oportuna, específica y correcta, o una moción para que se elimine del récord la evidencia que fue erróneamente admitida cuando el fundamento para objetar surge con posterioridad<sup>18</sup>. En el caso de marras, no surge que la parte apelante hubiese objetado la admisibilidad del testimonio del señor Maldonado Rivera, ni solicitado la eliminación de tal testimonio. Inclusive, tal como explicamos, la parte apelante procedió a interrogar al señor Maldonado Rivera, y de las preguntas realizadas a este, surgieron sus expresiones respecto a los trabajos que realizó en la propiedad de la parte apelada.

Respecto al planteamiento de que el foro primario incidió al merecerle credibilidad al testimonio del señor Maldonado Rivera, sin mostrar prueba fehaciente de lo testificado, recordemos que, según ha dispuesto nuestro ordenamiento jurídico, los foros apelativos no debemos intervenir con la apreciación de prueba y la adjudicación

---

<sup>15</sup> Apéndice del *Alegato de la Apelada Cecilia Sánchez De Jesús*.

<sup>16</sup> TPO de 30 de noviembre de 2018, págs. 59-60.

<sup>17</sup> TPO de 30 de noviembre de 2018, págs. 62-64.

<sup>18</sup> 32 LPRA Ap. VI, R.104.

de credibilidad que realizan los tribunales de instancia, salvo que se demuestre pasión, perjuicio o parcialidad o error manifiesto<sup>19</sup>. No surge del expediente alguna de las circunstancias antes esbozadas, que justifique nuestra intervención con la apreciación de prueba del foro de instancia, respecto al testimonio del señor Maldonado Rivera.

Por lo anterior, no le asiste la razón al apelante respecto a su primer señalamiento de error.

En su segundo señalamiento de error, la parte apelante sostiene que el foro *a quo* incidió al concluir que el valor real de la obra fue de \$81,919, según surge de las contribuciones de construcción versus el acuerdo entre las partes, que fue de \$128,500.

Surge del expediente que, 10 de agosto de 2010, el señor Santana Rivera envió a la parte apelada mediante correo electrónico, la cotización de la obra a realizarse. Este realizó un desglose de cuatro (4) fases de los trabajos de construcción junto con el total a pagar por cada fase. El desglose de las cuatro (4) fases lee como sigue:

**PRIMERA FASE CONSTITUYE:**

- A) Radicación de Planos y Permisos
  - B) Demolición de estructura existente
  - C) Preparación de Terreno ([r]elleno, cuadrar para la estructura)
  - D) Preparación de Canastos de Barillas y Hormigón para la [z]apata.
  - E) \_\_\_ las tuberías primarias (Sanitaria y Pluvial)
  - F) Reparación de Pisos (Barillas y Hormigón)
  - G) Nómina de Empleados
- Costo de la Primera Fase: \$30,000

**SEGUNDA FASE CONSTITUYE:**

- A) Bloquear tod[o] el Primer Piso
  - B) Torta de la Primera Estructura
  - C) Nómina de Empleados
- Costo de la Segunda Fase: \$35,000

---

<sup>19</sup> *Dávila Nieves v. Meléndez Martín*, supra, pág. 771.

## TERCERA FASE CONSTITUYE:

- A) Bloquear Todo el Segundo Piso
  - B) Torta de la Segunda Planta
  - C) Nómina de Empleados
- Costo de la Tercera Fase: \$35,000

## CUARTA FASE CONSTITUYE:

- A) Terminación de Toda la Casa (Empa[ñ]etar, losas, Electricidad, Enseres Ba[ñ]o, Etc...)
  - B) Nómina de Empleados
- Costo de la Cuarta Fase: \$28,500

El costo total de la obra era de \$128,500. Según surge de la determinación de hecho número cinco (5) del Tribunal de Primera Instancia y del testimonio de la señora Sánchez De Jesús<sup>20</sup>, tal cotización y propuesta fue aceptada por la parte apelada. Por tanto, una vez la parte apelada aceptó la cotización, se perfeccionó el contrato entre las partes. Es decir, la parte apelante se obligó a realizar una obra, y la parte apelada a pagar \$128,500 por la misma.

Según el derecho expuesto, los contratos existen desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras a dar alguna cosa o prestar algún servicio<sup>21</sup>. Conforme al principio de libertad de contratación, las partes podrán pactar los términos y condiciones que tengan por convenientes<sup>22</sup>, siempre que no sean contrarias a la ley, la moral ni al orden público<sup>23</sup>. Una vez se perfecciona el contrato, este tiene fuerza de ley entre las partes<sup>24</sup>.

En el caso de marras, las partes pactaron voluntariamente que la cantidad a pagar por la obra era de \$128,500.00. Los Tribunales debemos velar por el cumplimiento de los contratos, y no debemos relevar a una parte del cumplimiento de su obligación contractual cuando el contrato sea legal, válido y no contenga

---

<sup>20</sup> TPO de 30 de noviembre de 2018, pág. 12.

<sup>21</sup> Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3371; *Aponte Valentín v. Pfizer Pharms., LLC*, supra.

<sup>22</sup> *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, supra, págs. 7-8; *Arthur Young & Co. v. Vega III*, supra, págs. 169-170.

<sup>23</sup> Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRA at. sec. 3372; *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, supra, págs. 7-8; *Oriental Bank v. Perapi*, supra, pág. 15.

<sup>24</sup> Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA ant. sec. 3375; *Aponte Valentín v. Pfizer Pharms.*, supra; *Burgos López et al. v. Condado Plaza*, supra, pág. 8.

vicios<sup>25</sup>. Al examinar lo pactado, no albergamos duda que tal contrato es legal, válido y sin vicios. Por consiguiente, no existe razón para que alteremos la cantidad a pagar pactada por las partes.

Conforme a lo anterior, coincidimos con la parte apelante, en cuanto a que el valor de la obra fue de \$128,500.00, según el acuerdo entre las partes. Consecuentemente, incidió el foro primario, al concluir que dicho valor es de \$81,919.

Como tercer señalamiento de error, la parte apelante sostiene que, el foro de primera instancia incidió al concluir que la parte apelada pagó \$105,000 por las primeras tres fases de la obra sin que esta presentara prueba alguna de los alegados pagos. Veamos.

De los testimonios de ambas partes surge que, la parte apelante había realizado los pagos de las primeras tres (3) fases de la obra, y que, quedaba pendiente el pago de la cuarta fase<sup>26</sup>. Los pagos de las primeras tres (3) fases suman un total de \$100,000.00. Surge además que, luego de haberse finalizado la obra, la parte apelada emitió un cheque de \$5,000.00 a favor de la parte apelante<sup>27</sup>. Sin embargo, la parte apelante indicó que el mismo correspondía al pago anterior que se le adeudaba.<sup>28</sup> Al Tribunal de Primera Instancia le merecieron credibilidad estos testimonios. Surge de la prueba testifical que la parte apelada pagó un total de \$100,000.00. Es por lo que, el foro *a quo* no cometió el error señalado.

En su cuarto señalamiento de error, la parte apelante afirma que, el Tribunal de Primera Instancia incidió al concluir que esta no presentó evidencia sobre la deuda de la parte apelada por los gastos de construcción de las verjas y jardineras incurridos por la apelante.

---

<sup>25</sup> *Mercado, Quilichini v. UCPR*, supra, pág. 627.

<sup>26</sup> Véase TPO del 29 de noviembre de 2018, págs. 56-59, y TPO del 30 de noviembre de 2018, págs. 16, 18 y 19.

<sup>27</sup> Véase TPO del 29 de noviembre de 2018, pág. 104, y TPO del 30 de noviembre de 2018, pág. 56.

<sup>28</sup> Véase TPO del 29 de noviembre del 2018, págs.104-105.

Surge del expediente que, el 23 de enero de 2012, mediante correo electrónico, la parte apelante le cursó dos misivas con propuestas y cotización sobre la construcción y arreglo de unas verjas, y la construcción de una jardinera. Posteriormente, el 5 de mayo de 2013, mediante correo electrónico, el señor Santana Rivera le solicitó el pago de los trabajos anteriormente descritos, pero con una cantidad distinta a la propuesta. En su testimonio, la señora Sánchez De Jesús indicó que, aceptó la propuesta del señor Santana Rivera en cuanto a la verja y pagar \$2,600.00. Tanto de la prueba testifical, como documental, surge que la parte apelada le adeuda una cantidad de \$2,600.00 a la parte apelante, por concepto de los trabajos de las verjas. No obstante, sobre la deuda de la jardinera no se presentó prueba alguna. A tales efectos, le asiste la razón a la parte apelante, respecto a que se presentó evidencia sobre la deuda de la parte apelada respecto a los trabajos de las verjas.

Como último señalamiento de error, el señor Santana Rivera asevera que, el foro *a quo* incidió al concluir que existe una diferencia de \$18,081.00 y que esta es suficiente para dar por satisfecha cualquier deuda pendiente por el incumplimiento parcial de la cuarta fase de la construcción, al igual que cualquier deuda pendiente por la construcción de la verja. Adelantamos que, le asiste la razón. Veamos.

Conforme surge del expediente, y explicamos anteriormente, las partes pactaron que, el señor Santana Rivera construiría una residencia, que tal construcción se dividiría en cuatro (4) fases, y que la parte apelada pagaría por cada fase, según concluida. Posteriormente, la parte apelante presentó una *Demanda* donde alegó que, luego de completar la cuarta fase, la parte apelada no cumplió con el pago de dicha fase. Según surge de los testimonios de las partes, tal alegación sobre la falta de pago de la parte apelada respecto a la cuarta fase es cierta. No obstante, la parte apelada

sostiene que, el señor Santana Rivera no cumplió con lo pactado, puesto que no completó la cuarta fase. A estos efectos, el Tribunal de Primera Instancia aplicó la doctrina *exceptio non rite adimpleti contractus*, y determinó que, la parte apelante incumplió, al menos parcialmente, con la cuarta fase del proyecto de construcción.

Conforme el derecho expuesto, la excepción de contrato no cumplido – *exceptio non adimpleti contractus* – es una defensa disponible al demandado, oponible al demandante que pretende exigir el cumplimiento de una obligación, a pesar de que este cumplió parcial o defectuosamente con su prestación<sup>29</sup>. En las instancias que haya cumplimiento defectuoso de las obligaciones bilaterales de una obra, esta defensa podrá ser invocada por el dueño de la obra cuando el contratista pretenda que se le pague el precio total sin que la hubiese completado finalmente<sup>30</sup>. Nuestro Máximo Foro ha dispuesto que, una vez se ha determinado que la obra fue sustancialmente completada, la aplicación de la defensa de *exceptio non rite adimpleti contractus* resultaría en una “disminución proporcional del precio, en razón a las deformidades o vicios, no obstante ser la obra útil para su destino”<sup>31</sup>.

A pesar de que el testimonio de la señora Sánchez De Jesús, le mereció credibilidad al foro recurrido, destacamos que, respecto a la evaluación de la prueba documental y pericial, los foros revisores nos encontramos en igual posición que los foros de primera instancia, pudiendo así, adoptar nuestro propio criterio<sup>32</sup>.

Según explicamos, al aplicar la defensa de *exceptio non rite adimpleti contractus*, cuando la obra fue sustancialmente completada, procedería la disminución proporcional del precio, en

---

<sup>29</sup> *Álvarez v. Rivera*, supra, pág. 20.

<sup>30</sup> *Master Concrete Corp. v. Fraya, SE*, supra, pág. 630.

<sup>31</sup> *Íd.* pág. 631 citando a M.A. Del Arco y M. Pons, *Derecho de la Construcción*, 2da ed., Madrid, Ed. Hesperia, 1980, pág. 42.

<sup>32</sup> *Albino v. Ángel Martínez, Inc.*, supra, pág. 487; *Serrano Muñoz v. Auxilio Mutuo*, supra, pág. 777.



razón a las deformidades o vicios, no obstante la obra ser útil para su destino. En el caso de marras no procede la aplicación de tal defensa. Lo anterior debido a que, al evaluar ponderadamente la prueba que obra en autos, colegimos que, la parte apelada no demostró que el señor Santana Rivera hubiese incumplido con la cuarta fase de la obra. La parte apelada en su escrito de oposición sostiene que, tuvo que contratar a otras personas para trabajar el piso, los guardarropas, baños, plomería y trabajos eléctricos debido a que el señor Santana Rivera no había terminado tales arreglos. Sin embargo, no presentó prueba que sustentara tal alegación, ni demostró que la plomería y los trabajos eléctricos no fueron terminados. Por el contrario, la parte apelante presentó una certificación de instalación eléctrica y una certificación sobre trabajos de plomería<sup>33</sup>, acreditando así, que los trabajos eléctricos y de plomería, en efecto, fueron completados.

Finalmente, luego de examinada la prueba, concluimos que, la parte apelada pagó un total de \$100,000.00, por lo cual, queda aún pendiente de pago, la cantidad de \$28,500, por concepto de la cuarta fase y \$2,600.00, por las verjas construidas y reparadas.

#### IV

Por los fundamentos que anteceden, se revoca la *Sentencia* apelada, y se ordena a la parte apelada pagar a la parte apelante la cantidad de \$28,500.00 por concepto de construcción de la última fase de la obra, y \$2,600.00 por concepto de la reparación y construcción de las verjas.

Notifíquese.

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

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

---

<sup>33</sup> Apéndice del Recurso, págs. 10-11.