

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL XI

BUILDING FAST
CLEANING SERVICES,
CORP.

Apelante

v.

CONSEJO DE TITULARES
DEL CONDOMINIO
LAGOMAR

Apelado

KLAN202300388

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

Caso Núm.:
CA2018CV00152

Sobre:
Cobro de Dinero
(Ordinario)

Panel integrado por su presidenta, la Juez Lebrón Nieves, el Juez Adames Soto y la Jueza Martínez Cordero.

Martínez Cordero, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 20 de junio de 2023.

Comparece Building Fast Cleaning Services, Corp. (en adelante, la parte apelante) mediante recurso de Apelación y nos solicita que revoquemos la *Sentencia*¹ emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Carolina (en adelante, TPI). En dicha *Sentencia*, el foro inferior declaró No Ha Lugar la reclamación de la parte aquí apelante.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, confirmamos la *Sentencia* apelada.

I

El 27 de febrero de 2018, la parte apelante presentó ante el TPI una *Demanda*² en cobro de dinero contra el Consejo de Titulares del Condominio Lagomar (en adelante, parte apelada). La parte apelante expuso que suscribió un contrato de servicios con el

¹ Apéndice de la parte apelante a las págs. 44-49(a).

² Apéndice de la parte apelante a las págs. 1-3.

Condominio Estancia Del Boulevard³, en el cual acordó que le brindaría servicios de limpieza y mantenimiento de las áreas comunes. Alegó que establecieron que el contrato sería efectivo el 1 de julio de 2011, por un (1) año de duración, con una cláusula de renovación automática año tras año, sin necesidad de otorgar un nuevo contrato. Además, adujo que originalmente se acordó que le facturaría mensualmente la suma de \$3,541.00 dólares. Dicha suma incluía dos (2) empleados, uno a cuarenta (40) horas a la semana y otro a treinta (30) horas a la semana, rindiendo servicios de lunes a domingo. A esos efectos, expuso que el contrato se renovó año tras año desde el 2011, hasta el 1 de julio de 2017.

La parte apelante arguyó que, a través de los años, la parte apelada incumplió crasamente con su obligación de emitir los pagos. A luz de lo anterior, el 9 de octubre de 2017, le canceló el acuerdo contractual y exigió el pago total del balance adeudado. A tales efectos, solicitó que el TPI condenara a la parte apelada a pagar la suma reclamada de \$31,869.00 (\$9,587.40 -correspondiente a lo, alegadamente, adeudado al 9 de octubre de 2017- y, además, \$22,281.60, por la pérdida de ingresos relativa a los nueve (9) meses restantes hasta el 1 de julio de 2018). También, solicitó el pago de las costas y gastos que generara el pleito, y una suma no menor de \$10,000.00, en concepto de honorarios de abogado.

El 7 de abril de 2018, la parte apelada presentó *Contestación a la Demanda*⁴, en la cual admitió que existió un contrato con la parte apelante. Allí, aclaró que no guardaban relación alguna con el Condominio Estancias de Boulevard, descrito en la *Demanda*. También, admitió que, el 9 de octubre de 2017, la parte apelante canceló unilateralmente el acuerdo contractual. Además, admitió

³ Se aclara que, según surge de la *Contestación a la Demanda*, la parte demandada informó que no guardaba relación alguna con el Condominio Estancias de Boulevard. El condominio en cuestión es el que surge del epígrafe en el caso de autos.

⁴ Apéndice de la parte apelante a las págs. 4-8.

que se adeudaba alguna suma de dinero a la parte apelante correspondiente al periodo anterior al 9 de octubre de 2017. Expuso que las sumas reclamadas como pérdida de ingreso y pérdidas contractuales eran especulativas, improcedentes, exageradas y sin fundamento alguno. Además, la parte apelada presentó una *Reconvención*, en la cual solicitó \$5,000.00 dólares en costos, gastos y desembolsos de la litigación y \$5,000.00 en honorarios de abogados.

El 30 de septiembre de 2019, las partes presentaron el *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio*⁵. La parte apelante expuso que antes de suscribirse el contrato, ya rendía servicios de mantenimiento al Condominio Lagomar. Luego de haber finalizado el descubrimiento de prueba y celebrada la Conferencia con Antelación a Juicio, se pautó el juicio.⁶

El 15 de junio de 2021, la parte apelada presentó una moción titulada *Consignación de Fondos*⁷. Alegó que, antes de la radicación de la *Demanda*, había aceptado la deuda de \$9,587.40 dólares y había intentado pagar a plazos la cantidad. No obstante, expuso que la parte apelante rechazó aceptar los pagos a plazos. A raíz de ello, consignaron la cantidad de \$11,545.61 dólares, lo cual incluía \$9,587.40 del principal adeudado y \$1,958.21 dólares por concepto de intereses desde la radicación de la *Demanda*.

En respuesta, el 14 de julio de 2021, la parte apelante presentó *Moción en Cumplimiento de Orden*⁸. Expuso que, en la *Contestación a la Demanda*, la parte apelada aceptó adeudar alguna suma de dinero, no obstante, negó la suma reclamada de \$9,587.40 dólares que aceptó en la moción titulada *Consignación de Fondos* y

⁵ Apéndice de la parte apelante a las págs. 9-17.

⁶ Apéndice de la parte apelante a la pág. 45.

⁷ Apéndice de la parte apelante a las págs. 21-24.

⁸ Apéndice de la parte apelante a las págs. 26-27.

que consignó. Además, recalcó que quedaba pendiente la segunda causa de acción por las pérdidas económicas.

El 23 de julio de 2021, la parte apelada presentó *Réplica a “Moción en Cumplimiento de Orden” Presentada por la Parte Demandante*⁹. Destacó, que la parte apelante no brindó el servicio de mantenimiento después del 9 de octubre de 2017. Alegó que su último intento de lograr un acuerdo de pago fue en enero de 2018. Así las cosas, expuso que la parte apelante no se opuso al cómputo de los intereses legales que se incluyeron como parte de la consignación. Cónsono con lo anterior, entendió que con la consignación se satisfacía el pago del principal de lo adeudado al 9 de octubre de 2017, y la indemnización de daños y perjuicios causados por la mora.

El 6 de septiembre de 2022, se encontraba señalado el juicio en su fondo. Previo a iniciar el desfile de la prueba, los representantes legales de las partes expusieron cuáles eran las controversias pendientes y estuvieron de acuerdo en que las mismas eran unas de derecho.¹⁰ Las partes acordaron, además, que, al resolverse el caso, se hicieran formar parte de la sentencia que en su día se dictara, las estipulaciones de hechos que surgían del *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio*. Además, se acordó: “las partes han estipulado que, de prevalecer en su contención de derecho, la parte demandante [parte apelante] tiene derecho a recibir un remedio de \$20,196.04 a la luz del Informe presentado por el Perito Wigberto Lugo Mender CPA”.

Según surge del recurso de apelación, como parte de los incidentes procesales, el TPI había emitido una orden a las partes para que presentaran mediante moción conjunta: (i) todos los hechos que no estaban en controversia; (ii) las controversias a

⁹ Apéndice de la parte apelante a las págs. 29-30.

¹⁰ Apéndice de la parte apelante a las págs. 31-32.

resolver; y (iii) los documentos a ser evaluados por el tribunal para atender y disponer de los asuntos.¹¹ De ahí que, el 8 de diciembre de 2022, las partes presentaron *Moción Conjunta en Cumplimiento de Orden sobre Estipulaciones y Controversias Pendientes por Resolver*.¹² Como hecho que no estaba en controversia, las partes expresaron que el dinero consignado por la parte apelada ya había sido entregado a la parte apelante. Otro hecho que no estaba en controversia es que, la cantidad que surgía del informe pericial del señor Lugo Mender, correspondía a lo que hubiese cobrado la parte apelante desde el 9 de octubre de 2017 hasta el 30 de junio de 2018.

El 28 de febrero de 2023, notificada el 1 de marzo de 2023, el TPI emitió una *Sentencia*¹³. En esta, incluyó cinco (5) hechos estipulados que surgían del *Informe de Conferencia con Antelación al Juicio*:

1. El 1 de julio de 2011, las partes suscribieron un contrato para la prestación de servicios de limpieza y mantenimiento de las áreas comunes del Condominio.
2. Mediante dicho contrato la parte demandante Building Fast Cleaning Services, Corp. se obligó a brindar servicios de limpieza y mantenimiento de las áreas comunes a la parte demandada, Consejo de Titulares del Condominio Lagomar, a cambio del pago de \$3,541.00 dólares mensuales.
3. Las partes pactaron que el contrato se renovaba automáticamente año tras año.
4. La última renovación contractual ocurrió el 1ro de julio de 2017.
5. El 9 de octubre de 2017, la parte demandante Building Fast Cleaning Services, Corp. le canceló el contrato de mantenimiento a la parte demandada, Consejo de Titulares del Condominio Lagomar, por alegadamente adeudarle la suma de \$9,587.40 dólares.

Además, esbozó diez (10) hechos que no estaban en controversia:

1. Building Fast Cleaning Services Corp. es una entidad jurídica con capacidad para demandar y ser demandado y su presidente lo es el Sr. Sergio Romeu.

¹¹ Apéndice de la parte apelante a la pág. 33.

¹² Apéndice de la parte apelante a las págs. 33-43.

¹³ Apéndice de la parte peticionaria a las págs. 44-49a.

2. La demandada, Consejo de Titulares del Condominio Lagomar es una entidad jurídica con capacidad para demandar y ser demandado según lo establece la Ley de Condominios Ley 129 del 16 de agosto de 2020[,] según enmendada.
3. El 1 de julio de 2011, las partes suscribieron un contrato para la prestación de servicios de limpieza y mantenimiento de las áreas comunes del Condominio.
4. Mediante dicho contrato, la parte demandante Building Fast Cleaning Services, Corp. se obligó a brindar servicios de limpieza y mantenimiento de las áreas comunes a la parte demandada, Consejo de Titulares del Condominio Lagomar, a cambio del pago de \$3,541.00 dólares mensuales.
5. Las partes pactaron que el contrato se renovaba automáticamente año tras año.
6. La última renovación contractual ocurrió el 1ro de julio de 2017.
7. El 9 de octubre de 2017, la parte demandante Building Fast Cleaning Services, Corp. le canceló el contrato de mantenimiento a la parte demandada, Consejo de Titulares del Condominio Lagomar, por alegadamente adeudarle la suma de \$9,587.40 dólares.
8. La parte demandada satisfizo mediante consignación la cantidad de \$9,587.40 adeudada hasta el 9 de octubre de 2017, más \$1,958.21 por concepto de intereses desde la radicación de la demanda. La cantidad consignada ya fue entregada a la parte demandante.
9. A la luz del informe pericial presentado por el CPA Wigberto Lugo Mender, la cantidad que hubiera cobrado Building Fast Cleaning Service[s] desde el 9 de octubre de 201[7] hasta el 30 de junio de 2018 hubiera sido \$20,196.04 dólares.
10. Building Fast Cleaning Service[s], Corp. no rindió los servicios de mantenimiento y limpieza en el condominio luego del 9 de octubre de 2017.

El foro primario determinó que, en ausencia de una notificación de la parte apelada cancelando el contrato, el mismo se renovó hasta el 30 de junio de 2018. No obstante, determinó que no procedía la reclamación de la parte apelante de cobrar el remanente del contrato, es decir, la cantidad de \$20,196.04 dólares. En fin, concluyó que:

El demandante, al cancelar el contrato suscrito por las partes, renunció a cualquier reclamación sobre el remanente del contrato y al remedio que concede el [A]rtículo 1054 del Código Civil. No hay evidencia que el deudor haya actuado de mala [fe] en la ejecución del contrato y que la falta de pago oportuna le haya causado daños a la parte demandante.

Como corolario de lo anterior, declaró No Ha Lugar la reclamación de la parte apelante.

El 16 de marzo de 2023, la parte apelante presentó una *Moción de Reconsideración de Sentencia*¹⁴. Basó su reclamo en el Artículo 1077 del Código Civil de 1930¹⁵. El 3 de abril de 2013, la parte apelada presentó *Oposición a Solicitud de Reconsideración de Sentencia*¹⁶. El 3 de abril de 2023, notificada el 4 de abril de 2023, el TPI emitió una *Resolución*¹⁷ en la que declaró No Ha Lugar la *Moción de Reconsideración de Sentencia*.

Inconforme con la determinación del foro inferior, el 3 de mayo de 2023, la parte apelante presentó el recurso de Apelación que nos ocupa. Allí esbozó la comisión del siguiente error:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que no procedía la segunda causa de acción de la demanda por los meses que le restaban al contrato suscrito, esto por haberse cancelado dicho contrato por la parte Apelante ante el incumplimiento de los Apelados con los términos de pago y de los servicios contratados.

El 5 de junio de 2023, la parte apelada presentó *Oposición a Recurso de Apelación*. Contando con la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

II

A. Recurso de Apelación

La Regla 52.2(a) de Procedimiento Civil,¹⁸ dispone que los recursos de apelación tienen que presentarse dentro de un término jurisdiccional de treinta (30) días desde el archivo en autos de copia de la notificación de la sentencia recurrida. Como es conocido, un plazo jurisdiccional es de carácter fatal. Ello quiere decir que no

¹⁴ Apéndice de la parte apelante a las págs. 50-53.

¹⁵ 31 LPRA § 3052, Art. 1077. El Código Civil de Puerto Rico de 1930 fue derogado por el Código Civil de Puerto Rico de 2020 aprobado mediante la Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020. Para fines de la presente, se hace referencia únicamente al Código Civil derogado por ser la ley vigente y aplicable a la controversia que nos ocupa.

¹⁶ Apéndice de la parte apelante a las págs. 54-56.

¹⁷ Apéndice de la parte apelante a las págs. 57-58.

¹⁸ 32 LPRA Ap. V, R. 52.2(a).

admite justa causa, es improrrogable, y que su incumplimiento es insubsanable¹⁹. La correcta notificación de una sentencia es una característica imprescindible del debido proceso judicial.²⁰ Como corolario de lo anterior, la Regla 13(A) del Reglamento de este Tribunal establece que:

Las apelaciones contra sentencias dictadas en casos civiles por el Tribunal de Primera Instancia, se presentarán dentro del término jurisdiccional de treinta días contados desde el archivo en autos de una copia de la notificación de la sentencia.²¹
[...]

No obstante, el término de treinta (30) días para acudir en alzada puede quedar interrumpido mediante la presentación oportuna de una moción de reconsideración fundamentada.²² En tal caso, el curso del término para apelar comienza a partir del archivo en autos copia de la notificación de la resolución que resuelve la moción.²³ Esto, a pesar de que se haya declarado la moción No Ha Lugar.

B. Teoría general de los contratos

Bajo nuestro crisol doctrinario, “[l]as obligaciones nacen [...] de los contratos [...]”.²⁴ Dichas obligaciones contractuales tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse según lo pactado.²⁵ En nuestro ordenamiento jurídico, rige el principio de libertad de contratación.²⁶ Consecuentemente, respecto al cumplimiento de la obligación se dispone: “Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus

¹⁹ *Martínez, Inc. v. Abijoe Realty Corp.*, 151 DPR 1, 7 (2000). *Arriaga v. FSE*, 145 DPR 122, 131 (1998). *Loperena Irizarry v. ELA*, 106 DPR 357, 360 (1977).

²⁰ *Rodríguez Mora v. García Lloréns*, 147 DPR 305, 309 (1998).

²¹ Regla 13(A) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B.

²² 32 LPRA Ap. V, R. 47.

²³ *Id.*

²⁴ 31 LPRA § 2992, Art. 1042. Insistimos, el Código Civil de Puerto Rico de 1930 fue derogado por el Código Civil de Puerto Rico de 2020 aprobado mediante la Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020. Para fines de la presente, se hace referencia únicamente al Código Civil derogado por ser la ley vigente y aplicable a la controversia que nos ocupa.

²⁵ 31 LPRA § 2994, Art. 1044.

²⁶ *Oriental Finance v. Nieves*, 172 DPR 462, 470 (2007).

obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas”.²⁷

De conformidad con lo anterior, el deudor responderá por:

Los daños y perjuicios de que responde el deudor de buena fe son los previstos o que se hayan podido prever al tiempo de constituirse la obligación y que sean consecuencia necesaria de su falta de cumplimiento.

En caso de dolo responderá el deudor de todos los que conocidamente se deriven de la falta de cumplimiento de la obligación.²⁸

De esta forma, puede haber intereses como indemnización en caso de mora, es decir:

Si la obligación consistiere en el pago de una cantidad de dinero y el deudor incurriere en mora, la indemnización de daños y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos, y a falta de convenio, en el interés legal.

Se considerará como legal el interés que fije la Oficina del Comisionado de Instituciones Financieras; disponiéndose que los intereses se computarán de forma simple y no compuesta.²⁹

En tanto en cuanto, existe un derecho a resolver obligaciones recíprocas:

La facultad de resolver las obligaciones se entiende implícita en las recíprocas, para el caso de que uno de los obligados no cumpliere lo que le incumbe.

El perjudicado podrá escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. También podrá pedir la resolución, aun después de haber optado por el cumplimiento, cuando éste resultare imposible.³⁰

[...]

Las partes contratantes, bajo el principio de autonomía contractual, pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral, ni al orden público.³¹ Por lo tanto, una vez perfeccionado un contrato con el mero consentimiento, las partes que lo suscriben están sujetas, a hacer valer el cumplimiento de lo

²⁷ 31 LPRA § 3018, Art. 1054.

²⁸ 31 L.P.R.A. § 3024, Art. 1060.

²⁹ 31 LPRA § 3025, Art. 1061.

³⁰ 31 LPRA § 3052, Art. 1077.

³¹ 31 LPRA § 3372, Art. 1207. *Oriental Finance v. Nieves, Id.*, 470-471. *Vélez v. Izquierdo*, 162 DPR 88, 98 (2004).

pactado, y a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.³² Para que se considere que existe un contrato se requiere que concurran tres (3) requisitos: (i) consentimiento de los contratantes, (ii) un objeto cierto que sea materia del contrato, y (iii) la causa de la obligación que se establezca.³³ Es menester destacar, que la regla en cuanto a la interpretación contractual es que, si los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes o ambigüedades, se estará al sentido literal de sus cláusulas.³⁴

La intención de las partes será el criterio fundamental para fijar el alcance de las obligaciones contractuales.³⁵ A raíz de ello, al momento de analizar la intención de los contratantes, los tribunales deben atender, no solo los actos anteriores, coetáneos y posteriores al contrato, sino también las circunstancias indicativas de la voluntad de las partes.³⁶ A tales efectos, al examinar la intención contractual, resulta importante considerar quiénes son las partes, sus experiencias particulares y conocimientos especializados sobre la materia sobre la cual versa el contrato.³⁷ Las cláusulas de un contrato deben interpretarse de forma integrada en relación de unas cláusulas con las otras, y no aisladamente, buscando siempre su verdadero sentido.³⁸ La interpretación final debe ser cónsona con el principio de la buena fe y no llevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos para las partes.³⁹

³² 31 LPRA § 3375, Art. 1210. *Banco Popular de P.R. v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686, 693 (2008).

³³ 31 LPRA § 3391, Art. 1213.

³⁴ 31 LPRA § 3471, Art. 1233. *CFSE v. Unión de Médicos de la CFSE*, 170 DPR 443, 450 (2007). *Rivera v. Rivera*, 168 DPR 193, 212 (2006). *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 289 (2001).

³⁵ *Marina Ind., Inc. v. Brown Boveri Corp.*, 114 DPR 64, 69 (1983).

³⁶ 31 LPRA § 3472, Art. 1234. *Marina Ind., Inc. v. Brown Boveri Corp., Id. Blas v. Hospital Guadalupe*, 167 DPR 439, 451 (2006).

³⁷ *Unysis v. Ramallo Brothers*, 128 DPR 842, 853 (1991).

³⁸ *Guadalupe Solis v. González Durieux*, 172 DPR 676, 685 (2007).

³⁹ *Id.*, 684-685.

C. Contrato de arrendamiento de obras y servicios

El contrato de arrendamiento de obras y servicios está regulado por el Artículo 1434.⁴⁰ A través de dicho contrato, una de las partes se obliga a ejecutar una obra, o a prestar a la otra un servicio por precio cierto.⁴¹ El Tribunal Supremo ha definido el contrato de arrendamiento de obras como esencialmente 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.⁴² Ahora bien, no hay duda que el contrato de obra es uno de carácter consensual, bilateral y oneroso, cuyos elementos son la obra a realizarse y el precio.⁴³

III

La parte apelante acude ante nos y esboza que el TPI erró al determinar que no procedía la segunda causa de acción de la *Demanda* por los meses que le restaban al contrato suscrito, esto por haberse cancelado dicho contrato por la parte apelante ante el incumplimiento de la parte apelada con los términos de pago y de los servicios contratados. No le asiste razón a la parte apelante. Veamos.

En el caso ante nos, las partes suscribieron un contrato de servicios. El referido contrato en la parte de Vigencia y Regulaciones se establece:

Este contrato será por el término de un año y automáticamente se renovará de año en año, sin la necesidad de otro nuevo Contrato, a menos que se notifique la intención de cancelar el mismo, con al menos treinta (30) días de anticipación a la fecha de la próxima renovación automática del contrato.⁴⁴

No existe controversia en que ninguna de las partes, en el periodo de treinta (30) días, previo a la fecha de la renovación

⁴⁰ 31 LPRR § 4013, Art. 1434.

⁴¹ *Id.*

⁴² *Master Concrete Corp. v. Fraya, S.E.*, 152 DPR 616, 623-624 (2000).

⁴³ *Id.*, 624. *Constructora Bauzá, Inc. v. García López*, 129 D.P.R. 579, 592 (1991).

⁴⁴ Apéndice de la parte apelante a la pág. 39.

automática del contrato, notificó su intención de cancelar el mismo. Es un hecho incontrovertido que, el 9 de octubre de 2017, la parte apelante fue quien canceló el contrato. Respecto a lo aquí pertinente, la parte apelante solicitó al foro primario que ordenara a la parte apelada el pago de \$22,281.60, por la pérdida de ingresos relativa a los nueve (9) meses restantes hasta el 1 de julio de 2018. No obstante, a la luz del informe pericial presentado por el señor Wigberto Lugo Mender, se determinó como hecho incontrovertido que la cantidad que hubiese cobrado la parte apelante desde el 9 de octubre de 2017 hasta el 30 de junio de 2018, eran \$20,196.04.

Por su parte, no está en controversia que la parte apelada incumplió su obligación de realizar los pagos adeudados al 9 de octubre de 2017. Consecuentemente, respecto al cumplimiento de la obligación se dispone: “Quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren [...] negligencia o morosidad [...]”.⁴⁵ La negligencia es definida como: “La culpa o negligencia del deudor consiste en la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación y corresponda a las circunstancias de las personas, del tiempo y del lugar”.⁴⁶

Ahora bien, como es el caso de la controversia ante nos, si la obligación consiste en el pago de una cantidad de dinero y el deudor incurre en mora, la indemnización de daños y perjuicios, no habiendo pacto en contrario, consistirá en el pago de los intereses convenidos, y a falta de convenio, en el interés legal.⁴⁷ Por lo tanto, ante el incumplimiento de una de las partes, el perjudicado (parte apelante) podía escoger entre exigir el cumplimiento o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses

⁴⁵ 31 LPRA § 3018, Art. 1054.

⁴⁶ 31 LPRA § 3021, Art. 1057.

⁴⁷ 31 LPRA § 3025, Art. 1061.

en ambos casos. En el caso que nos ocupa, la parte apelante optó por la resolución del contrato.

En vista de lo anterior, la parte apelante no tenía derecho a cobrar los \$20,196.04. Para aspirar a tener la oportunidad de cobrar dicha cuantía era necesario que optara por exigir el cumplimiento del contrato, acción que descartó. Enfatizamos, además, que en el presente caso las partes eligieron, por acuerdo entre estas, someter las controversias pendientes de adjudicar, considerando que eran unas de derecho y no de hechos. Por tanto, cónsono al estado de derecho, el foro primario acertó en su dictamen, por lo que no se cometió el error señalado.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* apelada.

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