

STADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL II

SKY HIGH ELEVATORS CORP.  Parte Recurrída  v.  CONSEJO DE TITULARES CONDominio LAS TORRES NAVEL, Y OTROS; <b>UNITED SURETY &amp; INDEMNITY COMPANY</b>  Parte Peticionaria	KLCE202300491	<i>Certiorari</i> Procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce  Caso Núm.: SJ2022CV06967 (Sala 604)  Sobre: Cobro de Dinero - Ordinario
--	---------------	--

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Romero García y el Juez Monge Gómez.

Monge Gómez, Juez Ponente

**RESOLUCIÓN**

En San Juan, Puerto Rico, a 12 de mayo de 2023.

Compareció ante este Tribunal la parte peticionaria, United Surety & Indemnity Co. (en adelante, "USIC" o el "Peticionario") mediante petición de *certiorari* presentado el 3 de mayo de 2023. Nos solicitó la revocación de la *Orden* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Ponce (en adelante, el "TPI"), el 3 de abril de 2023, notificada y archivada en autos el día siguiente. Mediante el referido dictamen, el foro primario declaró No Ha Lugar una solicitud de desestimación presentada por USIC.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, se *deniega* la expedición del auto de *certiorari* y, al amparo de las disposiciones de la Regla 7 (B)(5) del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, prescindimos de la presentación del memorando en oposición a la expedición del recurso. 4 LPRA Ap. XXII-B.

**I.**

El caso ante nuestra consideración inició el 4 de agosto de 2022, con la presentación de una “**Demanda**” interpuesta por Sky High Elevators, Corp. (en adelante, “Sky”) en contra de la parte recurrida, Consejo de Titulares Condominio Torres Navel (en adelante, el “Consejo” o el “Recurrido). Mediante la misma, Sky alegó que el 17 de julio de 2018 suscribió un contrato para la modernización de cuatro (4) ascensores en el Condominio Las Torres Navel (en adelante, el “Condominio”), por la cantidad de \$339,111.00. Planteó que el proyecto de modernización se trabajaría en dos (2) fases, la primera incluiría los ascensores número uno (1) de la Torre A y el número cuatro (4) de la Torre B del Condominio; mientras que la segunda se concentraría en el ascensor número dos (2) de la Torre A y el número tres (3) de la Torre B.

Añadió que la primera fase del proyecto fue terminada y entregada para el mes octubre de 2019. No obstante, explicó que la terminación de la segunda fase sufrió varios contratiempos atribuibles, presuntamente, a los sismos que ocurrieron en la zona sur de Puerto Rico y a la pandemia del Coronavirus (COVID-19). Así pues, alegó que, para el mes de agosto del 2021, Sky había terminado todos los elevadores y los mismos estaban siendo utilizados por el Condominio. A pesar de lo anterior, esbozó que el Consejo le adeudaba la cantidad de \$112,650.03, por lo que este último le era responsable por incumplimiento de contrato, y daños y perjuicios.

El 3 de noviembre de 2022, el Consejo presentó “**Contestación a Demanda, Reconvención y Demanda contra Tercero**”. En lo que a la “**Reconvención y Demanda contra Terceros**” respecta, el Consejo sostuvo que Sky se había obligado a la entrega del proyecto dentro del término de 49 semanas, es decir, en o antes del 21 de junio de 2019. Expresó que para dicha fecha no habían ocurrido eventos naturales que justificaran el retraso en la finalización de la obra.

En vista de lo anterior, sostuvo que se activó una cláusula penal del Contrato en controversia mediante el cual Sky sería multado por la cantidad de \$1,000.00 por cada semana de atraso. Abonó que tuvo un

retraso total de 149 semanas, pues los trabajos fueron culminados el 4 de mayo de 2019. Ello, alegadamente, implicaba que Sky se le debía aplicar una penalidad de \$149,000.00. Así pues, acumuló como demandado contra tercero a USIC, toda vez que éste expidió una póliza o contrato de fianza núm. 18196668 (en adelante, la “fianza”), mediante el cual se obligó a responder por los trabajos de Sky.

Tras varios trámites procesales impertinentes, el 13 de marzo de 2023, USIC presentó “**Moción de Desestimación**”. Expuso que la fianza que expidió perdió toda eficacia desde el momento que la obra fue terminada y entregada al dueño el 4 de mayo de 2022. Añadió que el Consejo nunca notificó a USIC de alguna intención de declarar a Sky en incumplimiento. Sostuvo que dado a que el Consejo aceptó la ejecución de las obras de modernización, se extinguía su responsabilidad como fiador. En vista de lo anterior, fue su contención que procedía la desestimación de la “**Demanda contra Tercero**”, al amparo de la Regla 10.2 (5) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2 (5).

El 30 de marzo de 2023, el Consejo presentó “**Moción en Cumplimiento de Orden y en Oposición a Desestimación**”. Argumentó que nuestro ordenamiento jurídico provee el término de un (1) año para presentar cualquier reclamación por daños y perjuicios, y que dicho plazo fue incorporado a la fianza expedida por USIC, a través de la Sección 9 del referido acuerdo. Añadió que el contrato de modernización se incorporó por referencia a la fianza. Por tanto, expresó que USIC estaba delimitada por las obligaciones y acuerdos establecidos en el contrato de modernización suscrito entre Sky y el Consejo. Fue por ello que requirió que se denegara la solicitud de desestimación presentada por el Peticionario.

Ahora bien, debemos aclarar que de la fianza que se unió al expediente ante nuestra consideración y que es utilizada por USIC para solicitar la revocación del dictamen recurrido en el recurso, surge que la Sección 9 lo que realmente establece es lo siguiente:

Any proceeding, legal or equitable, under this Bond may be instituted in any court of competent jurisdiction in the location

in which the work or part of the work is located and shall be instituted within two years after Contractor Default **or within two years after the Contractor ceased working** or within two years after the Surety refuses or fails to perform its obligations under this Bond, whichever occurs first. If the provisions of this Paragraph are void or prohibited by law, the minimum period of limitation available to sureties as a defense in the jurisdiction of the suit shall be applicable.<sup>1</sup>

Evaluados ambos escritos, el 3 de abril de 2023, el TPI emitió *Orden* mediante la cual declaró No Ha Lugar la “**Moción de Desestimación**”. Dicha determinación fue notificada y archivada en autos el 4 de abril de 2023. Inconforme, USIC presentó el recurso de *certiorari* que nos ocupa y le imputó al foro primario la comisión del siguiente error:

**El Tribunal de Primera Instancia erró al no desestimar la Demanda contra Terceros, por dejar de exponer una reclamación que amerite la concesión de un remedio en contra de USIC.**

II.

A.

El auto de *certiorari* es el recurso extraordinario mediante el cual un tribunal de jerarquía superior puede revisar, a su discreción, una decisión de un tribunal inferior. 800 Ponce de León v. AIG, 205 DPR 163, 174 (2020); García v. Padró, 165 DPR 324, 334 (2005). Al ser un recurso extraordinario de carácter discrecional, este solo se expedirá luego de justipreciar los criterios establecidos en la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 40, y en aquellas instancias específicas que delimita la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 52.1. A esos efectos, la Regla 52.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, limita la autoridad de este Tribunal de Apelaciones para revisar las órdenes y resoluciones interlocutorias que dictan los tribunales de instancia por medio del recurso discrecional del *certiorari*. En lo pertinente, la precitada disposición reglamentaria, *supra*, dispone que:

El recurso de *certiorari* para revisar resoluciones u órdenes interlocutorias dictadas por el Tribunal de Primera Instancia, solamente será expedido por el Tribunal de Apelaciones cuando se recurra de una resolución u orden bajo las Reglas 56 y 57 o de la denegatoria de una moción de carácter dispositivo. No obstante, y por excepción a lo dispuesto anteriormente, el Tribunal de Apelaciones podrá revisar órdenes o resoluciones interlocutorias dictadas por el

<sup>1</sup> Véase, Apéndice del recurso, págs. 66-67 (énfasis suplido).

Tribunal de Primera Instancia cuando se recurra de decisiones sobre la admisibilidad de testigos de hechos o peritos esenciales, asuntos relativos a privilegios evidenciarios, anotaciones de rebeldía, en casos de relaciones de familia, en casos que revistan interés público o en cualquier otra situación en la cual esperar a la apelación constituiría un fracaso irremediable la justicia, al denegar la expedición de un recurso de *certiorari* en estos casos, el Tribunal de Apelaciones no tiene que fundamentar su decisión. Íd.

Con el fin de que podamos ejercer de una manera sensata nuestra facultad discrecional de entender o no en los méritos de los asuntos que son planteados mediante el recurso, la Regla 40 de nuestro Reglamento, 4 LPRA Ap. XXII-B, señala los criterios que debemos considerar al atender una solicitud de expedición de un auto de *certiorari*. En lo pertinente, la precitada disposición reglamentaria dispone lo siguiente:

El Tribunal tomará en consideración los siguientes criterios al determinar la expedición de un auto de *certiorari*, o de una orden de mostrar causa:

- A. Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida a diferencia de sus fundamentos son contrarios a derecho.
- B. Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- C. Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- D. Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- E. Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- F. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causa un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- G. Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia. Íd.

Las delimitaciones que imponen estas disposiciones reglamentarias tienen como objetivo intrínseco prevenir la “dilación que causaría la revisión judicial de controversias que pueden esperar a ser planteadas a través del recurso de apelación”. Mun. Aut. De Caguas v. JRO Construction, Inc. et al., 201 DPR 703, 712 (2019). Nótese que, distinto al recurso de apelación, el auto de *certiorari*, por ser un recurso discrecional, debe ser utilizado con cautela y por razones de peso.

En ese sentido, el Tribunal Supremo de Puerto Rico reiteradamente ha indicado que la *discreción* significa tener poder para decidir en una u otra forma, esto es, para escoger entre uno o varios cursos de acción. García v. Padró, *supra*, pág. 334. El adecuado ejercicio de la discreción judicial está “inexorable e indefectiblemente atado al concepto de la razonabilidad”. Pueblo v. Ortega Santiago, 125 DPR 203, 211 (1990). Así pues, un tribunal apelativo no intervendrá con las determinaciones discrecionales de un tribunal sentenciador, a no ser que las decisiones emitidas por este último sean arbitrarias o en abuso de su discreción. S.L.G. Flores, Jiménez v. Colberg, 173 DPR 843 (2008).

#### B.<sup>2</sup>

El Artículo 1721 del Código Civil de 1930 establece que en virtud de un contrato de fianza “se obliga uno a pagar o cumplir por un tercero, en el caso de no hacerlo éste”. 31 LPRA sec. 4871; Sucn. María Resto v. Ortiz, 157 DPR 803, 810 (2002). El más Alto Foro judicial local ha reconocido que el contrato de fianza tiene tres características determinantes, a saber:

(1) la obligación contraída por la fianza es accesoria y subsidiaria [a la del fiado]; (2) es unilateral porque puede establecerse sin la intervención del deudor, y aún del acreedor en cuyo favor se constituye, y (3) el fiador es persona distinta del fiado, [ya] que nadie puede ser fiador personalmente de sí mismo. Universal Ins. v. Popular Auto, 207 DPR 228, 240 (2021).

De otra parte, el Artículo 1725 del Código Civil de 1930 establece que “[e]l fiador puede obligarse a menos, pero no a más que el deudor principal, tanto en la cantidad como en lo oneroso de las condiciones”. 31 LPRA sec. 4875; NHIC et al. v. García Passalacqua et al., 206 DPR 105, 118 (2021); Andamios de P.R. v. Newport Bonding, 179 DPR 503, 511 (2010). Es decir, el fiador puede obligarse según los términos particulares que lo harían potencialmente responsable en menor medida que al fiado

---

<sup>2</sup> Advertimos que somos conscientes de que el Código Civil de 1930 fue derogado mediante la aprobación de la Ley Núm. 55-2020, conocida como el “Código Civil de 2020”. No obstante, esta última pieza legislativa en su Artículo 1812 establece lo siguiente: “Los actos y contratos celebrados bajo el régimen de la legislación anterior y que son válidos con arreglo a ella, surten todos sus efectos según la misma, con las limitaciones establecidas en este Código”. 31 LPRA sec. 11717. Por tanto, para propósitos de la determinación final del caso, se utilizarán las disposiciones del Código Civil derogado.

en su obligación contractual, ya que el contrato de fianza es uno accesorio, separado y distinto al contrato que establece la obligación principal o garantizada. Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co., 152 DPR 652, 661 (2000). Por tanto, la obligación del fiador frente al acreedor es independiente a las controversias que puedan surgir en la relación de fiador y el deudor. Sobre el particular Puig Brutau expresa que “[la] firmeza de la obligación del fiador frente al acreedor es independiente de las vicisitudes que pueda experimentar la relación interna entre fiador y deudor, aunque en ésta se halle la motivación de la relación accesoria de fianza.” J. Puig Brutau, Compendio de Derecho Civil, Vol. II, Bosch, 3ra ed., 1997, pág. 591.

Precisamente por la importancia de este tipo de contrato es que el Código Civil dispone que la fianza no se presume, debe ser expresa y no puede extenderse más allá de lo contenido en ella. Art. 1726 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 4876; 800 Ponce de León v. AIG, *supra*, pág. 179; Sucn. María Resto v. Ortiz, *supra*, pág. 810.

En Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co., *supra*, el Tribunal Supremo resolvió una controversia similar a la del caso de marras. Allí, el contrato de fianza en controversia establecía una cláusula idéntica en cuanto al plazo en que se le puede reclamar responsabilidad al fiador bajo el contrato. Sobre el término “ceased working” o cese en el trabajo, dicho Foro concluyó que “se refiere al momento en que el contratista termina la obra y la misma es aceptada” o debió ser aceptada. Íd., págs. 667-668. Entiéndase, “es aquél que se consuma con la aceptación de la obra. Sólo entonces el contratista queda liberado, evidenciado el cumplimiento del contrato de ejecución de obra y sujeto sólo a responder por las garantías”. Íd., pág. 667. De igual forma, el Tribunal Supremo estableció que:

Mientras la obra no sea aceptada es evidente que el contratista sigue sujeto a su trabajo y a sus responsabilidades como tal. Tampoco puede entenderse que ha cesado en su trabajo por el hecho de que la obra haya sido entregada al dueño de la misma para su inauguración, pues es sabido que la entrega de la obra es, en derecho, un concepto distinto al de la recepción, mediante aceptación de la obra. Íd., págs. 667-668.

**III.**

Tras la evaluación del expediente ante nuestra consideración, encontramos que el foro *a quo* no indicó ni se desprende del expediente ante nos que haya actuado de forma arbitraria, caprichosa, haya abusado al ejercer su discreción o cometido algún error de derecho.

Fue el propio Peticionario el que hizo alusión a las disposiciones de la Sección 9 de la fianza para solicitarnos que revoquemos la *Orden* recurrida, en lo relativo al término para incoar una reclamación bajo el contrato de fianza en controversia. Al examinar la misma, no identificamos fundamentos jurídicos que nos motiven a expedir el auto de *certiorari* solicitado, conforme a los criterios que guían nuestra discreción para ejercer nuestra facultad revisora a estas alturas del litigio y a la naturaleza de las obligaciones que ostenta un fiador en nuestra jurisdicción. Véase, Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co., *supra*, págs. 667-668.

**IV.**

Por los fundamentos que anteceden, *denegamos* la expedición del auto de *certiorari* presentado ante nuestra consideración.

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