

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
EN EL TRIBUNAL DE APELACIONES
REGION JUDICIAL DE ARECIBO, AIBONITO Y UTUADO
PANEL XI

MARIA ROMAN ROMAN
Y OTROS

APELANTES

V.

FREDDY CRUZ
HERNANDEZ Y OTROS

APELADOS

V.

ING. ANIBAL SANTIAGO
Y OTROS

APELADOS

KLAN20150321

APELACION
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Arecibo

Caso Civil Núm.
CAC2007-6570
(402)

Panel integrado por su presidente, el Juez González Vargas, la Juez Cintrón Cintrón y la Juez Vicenty Nazario.

González Vargas, Troadio, Juez Ponente.

S E N T E N C I A

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de junio de 2015.

En este caso, el Tribunal de Primera Instancia de Arecibo (TPI) dictó sentencia sumaria a favor de Popular Mortgage Insurance (PMI) y el tercero demandado, el Ing. Vivas Gotay, luego de determinar que no incumplieron con su responsabilidad contractual para con los dueños de la obra. Concluyó el TPI que a éstos no les correspondía velar por la calidad de la obra construida. Los demandantes apelan esta determinación. Por las razones que expresaremos a continuación, confirmamos.

I

Fernando Pérez Collazo y María Román Román, su esposa, en adelante apelantes, celebraron un contrato el 4 de marzo de 2004 con el Sr. Freddy Cruz Hernández, contratista, para la construcción de una segunda planta para fines residenciales y para

fortalecer la primera. El 13 de enero de 2004, el Ing. Santiago suscribió un contrato de servicios profesionales con los esposos Pérez Roman mediante el cual se comprometió a inspeccionar la obra durante las diferentes etapas del proceso de construcción. Además, se designó al Ing. Santiago como inspector de la obra ante ARPE, el 30 de junio de 2004. El proyecto se realizaría en cinco (5) etapas, según acordado con el contratista, y tendría una duración de nueve (9) meses a contarse originalmente a partir del 16 de agosto de 2004 el proyecto. Finalizaría aproximadamente el 15 de mayo de 2005.

Más tarde, los apelantes contrataron a Popular Mortgage Insurance (PMI), ahora Banco Popular de Puerto Rico (BPPR), con quien se fusionó, para el financiamiento de la obra por el monto de \$94,500.00. Los pagos se desembolsarían por etapas, una vez el inspector del Banco visitara la obra y certificara que se había realizado los trabajos correspondientes a esa etapa.

La primera Inspección por el Ingeniero del Banco, Ing. Vivas, se realizó el 24 de junio de 2005 y el 28 se efectuó el desembolso de \$14,300. La segunda Inspección se realizó por el mismo Ingeniero, el 29 de junio de 2006 y se desembolsó \$9,720.00. Hubo una tercera inspección el 22 de septiembre de 2006 en la que se certificó que no había progreso significativo desde la anterior inspección.

Luego de construida la losa del techo, el Sr. Cruz llamó al co-demandante, Sr. Fernando Pérez a los Estados Unidos y le solicitó \$10,000.00 adicionales para comprar azulejos, gabinetes de cocina y equipo de baño. Le informó que todo estaba listo y bajo control. En ese momento, la Sra. María Román visitó la residencia para encontrarse con lo que entendió eran **claros vicios de**

construcción. La edificación no tenía piso aún, ni contaba con instalaciones eléctricas, ni sanitarias.¹

En ocasión de su visita a Puerto Rico, los dueños-apelantes presentaron demanda contra el Sr. Freddy Cruz, contratista, y el Ing. Santiago, el inspector de obra. Luego la demanda fue enmendada para traer al pleito al Popular Mortgage. En la demanda alegaron que el ingeniero de la institución financiera aprobó la primera etapa, a pesar de que visitó la residencia y no se percató que no se habían construido las zapatas que se había comprometido a realizar el contratista, además de que el Ingeniero Santiago tenía que haber inspeccionado esa etapa y no lo hizo. Indicaron que desde esa primera etapa se estuvo incumpliendo el contrato, a pesar de que el ingeniero del Banco visitó la obra y aun así autorizó el pago. En síntesis, plantean que el funcionario del Banco debió haber inspeccionado la obra en construcción y debió haber constatado si se había cumplido con la etapa antes de autorizarse el pago. Esa omisión permitió que el contratista cobrara dinero por etapas mal construidas, no completadas y con vicios de construcción. Posteriormente, el Ing. Santiago incoó demanda contra tercero con respecto al Banco Popular y más tarde, contra el Ing. Vivas Gotay.

Luego de varios trámites procesales, el Banco presentó Moción de Sentencia Sumaria el 15 de agosto de 2013. Asimismo el tercero demandado, el Ing. Vivas Gotay, también solicitó sentencia sumaria a su favor. Junto con la moción de sentencia sumaria se presentó el *Contrato de Préstamo de Construcción y Relevo de Responsabilidad* convenido entre los dueños de la obra y

¹ En el Informe de Inspección del Ing. Vivas, aparece el piso y la electricidad cien por ciento (100%) completado.

PMI, entre otra prueba documental pertinente. En esas mociones se hizo especial referencia a las siguientes cláusulas: ²

Cláusula 13:

El informe sobre progreso de la obra llevado a cabo por el representante del PMI es para beneficio e información de PMI únicamente, y se limitará a verificar que la etapa de la obra certificada y los materiales incorporados a la misma han sido realmente llevados a cabo tal como lo especifica la certificación para pago. En ningún momento se interpretará como que el representante de PMI juzgue la calidad de los trabajos, hormigones, empañetados, materiales, puertas, ventanas, equipo de baño, cocina, accesorios o cualesquiera otros, cosa que es de la entera inferencia del Cliente, el contratista y de cualquier inspector que el Cliente contrate separadamente para su propia protección, incluyendo al profesional designado ante la Administración de Reglamentos y Permisos (ARPE) para llevar a cabo las inspecciones conducentes a la otorgación del Permiso de Uso autorizado por dicha agencia. El Cliente reconoce la deseabilidad de nombrar por su cuenta y cargo un inspector de las obras que le asesore y vele por sus intereses y la calidad y perfección de la construcción.

Cláusula 31:

El Cliente reconoce y acepta que PMI solo actúa como administrador a los fines de desembolsar el dinero del Préstamo conforme el valor de la propiedad y sus estructuras, y las certificaciones de obra realizada u otras solicitudes de dineros según aprobados por el Cliente, el Inspector del cliente y PMI, y que PMI no tiene responsabilidad ni intervención directa alguna con el Contratista o suplidores de materiales, ni responsabilidad alguna para su desempeño en la obra de construcción. El Cliente por la presente expresa y directamente RELEVA y EXONERA a PMI, sus oficiales, directores, agentes, representantes, empleados, aseguradores y/o reaseguradores, de cualquier responsabilidad, causa de acción o reclamación, incluyendo pero no limitado a gastos y honorarios de abogado, resultante o relacionado con el incumplimiento por parte del contratista, incluyendo pero no limitando, al abandono de la obra, a la ejecución de las obras de construcción en forma deficiente, a la instalación de materiales defectuosos o distintos a los especificados para la obra, a la falta de pago de suplidores de materiales o de obras, así como de cualquier daño relacionado a dicho incumplimiento y dilación en la construcción en las obras de construcción del proyecto.³

² Véanse las páginas 243-244 en el apéndice de la apelación.

³ Véase la página 245 en el apéndice de la apelación.

Con el beneficio de las oposiciones a las referidas mociones, el TPI declaró ambas ha lugar y dictó Sentencia Parcial de conformidad. Fundamentalmente el TPI descansó en que contractualmente el Banco no asumía responsabilidad por la calidad de la obra, ni por los vicios de construcción. Lo mismo resolvió con respecto al Ing. Vivas, en su función de inspector del Banco. No conforme, la parte apelante presenta la apelación de autos, en la que indica como error:

Erró el TPI al declarar ha lugar la solicitud de sentencia sumaria sometida por los co-demandados BPPR y Otón R. Vivas Gotay a pesar de que BPPR tenía o debía tener conocimiento de los defectos de la propiedad y aun así desembolsó los pagos.

II

Tanto las Reglas de Procedimiento Civil como la jurisprudencia incentivan la utilización del mecanismo de sentencia sumaria para disponer de controversias que no requieran de la celebración de un juicio. Véase la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 L.P.R.A. Ap. V, y Ramos Pérez v. Univisión, 178 D.P.R. 200 (2010). No obstante, el dictamen sumario está reservado para casos claros, en los que los tribunales estén convencidos de que un juicio plenario resultaría innecesario. PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 D.P.R. 881, 913 (1994).

Para que proceda la sentencia sumaria, el promovente tiene que establecer su derecho con claridad y debe demostrar que no existe controversia real y sustancial sobre algún hecho material y pertinente o sobre algún componente de la causa de acción. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 213; González Aristud v. Hosp. Pavía, 168 D.P.R. 127, 137 (2006). Un hecho material es "aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho

sustantivo aplicable." Abrams Rivera v. E.L.A., 178 D.P.R. 914, 932 (2010). Existe una controversia real "cuando la prueba ante el tribunal es de tal naturaleza que un juzgador racional de los hechos podría resolver a favor de la parte promovida." Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 214. Cuando surja duda sobre la existencia de una controversia "ésta debe resolverse contra la parte que solicita la sentencia sumaria." Corp. Presiding Bishop CJC of LDS v. Purcell, 117 D.P.R. 714, 720 (1986); véase, Mgmt. Adm. Servs. Corp. v. E.L.A., 152 D.P.R. 599, 610 (2000).

Al examinar una solicitud de sentencia sumaria, el tribunal deberá analizar, tanto los documentos que acompañan la moción, como los adjuntos a la oposición e incluso tomar en consideración aquellos documentos que obren en el expediente. PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., *supra*, pág. 913. En este aspecto, cuando la moción de sentencia sumaria venga sustentada con declaraciones juradas o con otra prueba y documentos, la parte que se opone no puede descansar en meras alegaciones y aseveraciones generales, sino que tiene que demostrar que existe una controversia real y sustancial que debe dilucidarse en un juicio. 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3 (c); véase, Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico, Inc., *supra*, págs. 225-226. Si no lo hace, se arriesga a que, si en derecho procediere, se acoja la solicitud de sentencia sumaria: "[d]e no hacerlo así, se dictará la sentencia sumaria en su contra si procede." 32 L.P.R.A. Ap. V, R. 36.3 (c); E.L.A. v. Cole, 164 D.P.R. 608, 626 (2005); Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co., 152 D.P.R. 652, 665-666 (2000).

Por último, en relación a los hechos que no están en controversia, un tribunal apelativo está en igual posición que el foro de instancia. Carpets & Rugs v. Tropical Reps, 175 D.P.R. 615, 621

(2009), nota al calce número 1. Por tanto, este foro apelativo utiliza los mismos criterios que el TPI al momento de determinar si procede una sentencia sumaria, pero, con una reconocida limitación:

Aunque un Tribunal Apelativo debe utilizar los mismos criterios que el Tribunal sentenciador al determinar si procede dictar sentencia sumaria, está limitado de dos maneras: sólo puede considerar los documentos que se presentaron ante el foro de primera instancia. Las partes no pueden añadir en apelación exhibits, deposiciones o affidávits que no fueron presentadas oportunamente en el foro de primera instancia, ni pueden esbozar teorías nuevas o esgrimir asuntos nuevos por primera vez ante el foro apelativo. El Tribunal Apelativo sólo puede determinar si existe o no alguna controversia genuina de hechos materiales y si el derechos se aplicó de forma correcta. J. Cuevas Segarra, Tratado de Derecho Procesal Civil, 2011, 2da ed. Tomo III, Publicaciones JTS, pág. 1042; véase también, Vera v. Dr. Bravo, 161 D.P.R. 308, 334 (2004).

B

En nuestro ordenamiento jurídico “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”. Artículo 1044, 31 L.P.R.A. sec. 2994. En virtud de la autonomía de la voluntad de los contratantes, se puede pactar todo aquello que las partes tengan por convenientes, siempre que no sean contrarios a la ley, a la moral, o al orden público. Artículo 1207, 31 L.P.R.A. sec. 3372. Por su parte, el artículo 1210 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 3375 establece que “[l]os contratos se perfeccionan por el mero consentimiento, y desde entonces obligan, no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley”.

Al interpretar un contrato, el tribunal tiene la obligación de hacerlo a base de las reglas de hermenéutica de los contratos contenidas en los artículos 1233-1241 del Código Civil, 31 L.P.R.A.

secs. 3471-3479. Entre los mencionados artículos, el artículo 1233, 31 L.P.R.A 3471, señala que "[s]i los términos de un contrato son claros y no dejan duda sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas." Cuando la intención de aquello pactado en un contrato no es claro, "[e]l norte de la interpretación contractual es determinar cual fue la real y común intención de las partes". VDE Corporation v. F&R Contractors, 180 D.P.R. 21, 35 (2010).

III

En el presente caso, los apelantes cuestionan la determinación del TPI en lo que respecta a la responsabilidad del Banco Popular y su ingeniero inspector, Sr. Oton Vivas Gotay, por los vicios y defectos de construcción incurridos en su propiedad en el proceso de construcción. Luego de examinar las deposiciones tomadas y la prueba sometida ante el foro primario en el marco de las sentencias sumarias presentadas separadamente por estas dos partes, sostenemos que la prueba en autos no sostiene las reclamaciones contra estas partes.

En lo que respecta al Ing. Vivas Gotay es claro que éste no tenía vínculo u obligación contractual alguna con los demandantes, a los efectos de certificar la calidad de la obra y de los materiales utilizados al realizar las inspecciones por encomienda del Banco. El contrato era exclusivamente con el Banco y su gestión profesional se limitaba a constatar el desarrollo de la obra en términos de las etapas completadas, a fin de que se realizaran los pagos parciales al contratista, según convenido entre éste y el dueño de la obra. Es de notar que el primer informe del Ing. Vivas se realizó cerca de un año de comenzada la construcción cuando le fue requerido por el Banco efectuar la primera inspección para desembolsar el pago

correspondiente a etapas construidas. En esa ocasión éste certificó haberse realizado el 45% de la construcción. En el Informe se detalló los trabajos particulares realizados que le permitían concluir sobre el referido porcentaje de la obra construida. La prueba sometida no refutó con evidencia admisible que tal no fuera la realidad sobre el porcentaje de construcción.

Lo que esencialmente plantean los apelantes es que el Ingeniero pudo detectar los vicios o defectos en la obra y dar cuenta de ello al apelante, de manera que se tomaran las medidas remediativas con el contratista. En primer lugar, se desconoce si se trataba de vicios tan evidentes y de fácil detección, que con la inspección realizada por el Ing. Vivas para los fines que se le contrató, debió conocer de los mismos. Sin embargo, a la luz de lo acordado, en primer lugar, entre el Banco y los apelantes, avalado por la advertencia o “disclosure” hecha por el propio Ing. Vives en su Informe,⁴ no era su obligación legal certificar sobre la calidad de la obra, según el plano aprobado entonces por ARPE y de los materiales usados o su idoneidad para esa edificación. Ya señalamos que su gestión se limitaba meramente a certificar el desarrollo de la construcción a los fines de que se realizaran los pagos parciales convenidos entre los apelantes y el Banco. De ahí que resulta irrelevante si el Ingeniero debió detectar esos vicios o defectos y comunicarlos a los apelantes. Lo pertinente y relevante es si éste debía, como parte de sus obligaciones con el Banco que lo contrató llevar a cabo esa función. Ya hemos señalado que tal no

⁴“Nota: esta visita se realiza con el solo propósito de informar a la Institución Financiera que porcentaje de obra hay realizada a la fecha del informe. La inspección para certificar si la obra cumple con las especificaciones del plano de construcción, en cuanto a la calidad y determinaciones del trabajo, es responsabilidad del Ingeniero proyectista contratado por el cliente de la Institución Financiera y no del Ingeniero representado a dicha Institución Financiera.”

era su obligación legal. Como Tribunal nos corresponde únicamente juzgar la obligación legalmente contraída por éste.

Obviamente, menos meritorio aun es el planteamiento de la parte apelante si es que los defectos alegados no eran de fácil observación, por lo que se requería algún esfuerzo o una más rigurosa inspección, puesto que es claro que tal obligación no había sido contraída por el Banco frente al dueño de la obra y tampoco, por el Ing. Vivas, como representó en el Informe.

A tales efectos resultan evidentemente pertinentes las cláusulas 13 y 31 del contrato de financiamiento con el Banco antes transcritas, así como la advertencia o nota escrita por el Ingeniero en su Informe. Véase, nota al calce núm. 1.

En Ing. Vivas, tanto en el primer Informe como en el segundo y tercero se limitó a lo que correspondía certificar, el porcentaje de construcción, según la inspección realizada. Como señalamos, en el primero certificó con datos relevantes un 45% del total de la obra, en el segundo, realizado cerca de un año después, certifica haberse avanzado en un 18% y se procedió en ambos casos a realizar el pago correspondiente al trabajo realizado. Con ello se certificaba el 63% de la totalidad de la construcción. Finalmente, en el tercer informe realizado unos meses después, se certificó que no había habido adelanto significativo. Esa fue la encomienda recibida por el Banco y el Ingeniero sustancialmente la realizó a satisfacción del Banco que lo contrató.

Ahora bien, si no se le puede imputar con fundamentos en derecho responsabilidad al Ing. Vives por los problemas confrontados por los apelantes en la obra en cuestión, tampoco puede responsabilizarse al Banco por ello. Adviértase que esencialmente los reclamos en contra del Banco se basan

precisamente en que a través de su agente o inspector designado no advirtió de los defectos observados en la construcción, lo que hubiera permitido remediar a tiempo la situación. Ya concluimos que ni el Banco, ni el Ing. Vivas asumieron frente a la parte apelante la obligación de responder o garantizar la calidad de la obra y los materiales utilizados. En consideración a ello, es que se dispuso el relevo de responsabilidad del Banco en las circunstancias previamente indicadas. Si bien no siempre un relevo de responsabilidad merece ser validado,⁵ tal no es la situación en este caso. Nótese que aquí se dispone el relevo de las mismas acciones o circunstancias de las que previamente se negó responsabilidad por el Banco, como vimos en la cláusula antes transcrita. Expresamente en el contrato el Banco no asumía responsabilidad por los vicios o defectos, ni por la calidad de los materiales, entre otras cosas. En ese sentido, en realidad el relevo en cuestión es en cierta forma redundante, porque no tendría responsabilidad por esa situación, de todos modos, a la luz de lo expresamente convenido sobre el particular. De ahí que ese relevo no habría de incidir de manera sustancial, ni en el dictamen del TPI, ni tampoco en el nuestro.

De igual manera, como correctamente concluyó el TPI, el Banco efectuó los pagos al contratista conforme a los informes preparados por el Ing. Vivas a tenor con la encomienda recibida y siempre por conducto del dueño de la obra, según convenido en el contrato entre ellos. Los cheques se depositaban en la cuenta que a esos efectos requirió el Banco estuviera disponible. Con su endoso, la suma desembolsada por el Banco le era pagada al contratista. La

⁵ Cuando, por ejemplo, es contrario a la ley, la moral y el orden público o contradicen otras cláusulas en el contrato en las que se asume expresamente la obligación de la que luego se pretende obtener el relevo

parte apelante autorizaba el referido pago al contratista, por lo que no puede imputarse al Banco incurrir en una acción inapropiada cuando el propio demandante endosó y dio curso a tal acción.

En fin, la omisión que se alega de no haberse actuado en cuanto a la calidad del proyecto, era injustificada, a la luz de las obligaciones asumidas por el Banco y los deberes asignados al Inspector. Claramente se dispuso en el contrato el rol del Banco como prestamista, sin participación en la compra de materiales, en la contratación de un contratista, ni en la vigilancia de la calidad de la obra. Estas cláusulas son claras y no requieren interpretación adicional. En consecuencia, no erró el TPI al dictar Sentencia Sumaria en favor del Ing. Vivas y el Banco Popular.

IV

Por las razones antes expuestas, se confirma la Sentencia Parcial apelada.

Lo acordó y manda el Tribunal y lo certifica la Secretaria.

Lcda. Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones