Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE MAYAGÜEZ - UTUADO
PANEL XI

PR ASSET PORTFOLIO 2013-1 INTERNATIONAL, LLC. Apelado v. CORMAS, INC., RICARD A. MASER, GIOVANNA KEARNS MASER Y LA SOCIEDAD LEGAL DE GANANCIALES COMPUESTA POR AMBOS Apelantes	KLAN201800342	Apelación procedente del Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez Civil Núm.: ISCI201102054 Sobre: Incumplimiento de Contrato, Cobro de Dinero y Ejecución de Prendas e Hipoteca

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Birriel Cardona y la Juez Ortiz Flores

Figueroa Cabán, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 20 de diciembre de 2018.

Comparecen Cormas, Inc., en adelante Cormas, el Sr. Richard A. Maser, Giovanna Kearns Maser y la Sociedad Legal de Gananciales por ellos compuesta, en adelante el matrimonio Maser-Kearns, en conjunto los apelantes, y solicitan que revoquemos una *Sentencia* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Mayagüez, en adelante TPI. Mediante la misma se declaró con lugar una demanda por incumplimiento de contrato, cobro de dinero y ejecución de hipoteca. En consecuencia, se condenó a los apelantes al pago solidario de determinadas cantidades de dinero a Puerto Rico Asset Portfolio 2013-1 International, LLC., en adelante PRAPI o el apelado. Finalmente dispuso, que de los apelantes incumplir con el pago de las sumas previamente mencionadas, se ordenara la

ejecución de la hipoteca del bien inmueble que garantiza la deuda en cuestión.

Por los fundamentos que expondremos a continuación, se revoca la sentencia en lo que respecta a la responsabilidad solidaria del matrimonio Maser-Kearns por el importe de la deuda y se confirma en todo lo demás.

-I-

Surge de los autos originales, que el 19 de diciembre de 2011, Banco Popular de Puerto Rico, en adelante BPPR, presentó una *Demanda* sobre incumplimiento de contrato, cobro de dinero y ejecución de hipoteca.[1] Alegó que los apelantes obtuvieron un préstamo hipotecario evidenciado por un pagaré, pero incumplieron con los pagos mensuales pactados.[2] En consecuencia, solicitó, en esencia, que los condenara solidariamente al pago del balance principal adeudado, los intereses, costas y honorarios de abogado. En su defecto, pidió que se decretara la ejecución de la hipoteca sobre un bien inmueble que garantiza la obligación.[3]

Oportunamente, los apelantes presentaron una *Contestación a Demanda, Defensas Afirmativas y Reconvención*. En esta admitieron unas alegaciones, negaron otras y arguyeron que el matrimonio Maser-Kearns no responde por las obligaciones reclamadas, ya que al concluir el quinto año de vigencia del préstamo BPPR los liberó de cualquier responsabilidad.[4]

---

[1] Apéndice del apelante, *Demanda*, págs. 1-59.
[2] *Id.*, pág. 3.
[3] *Id.*, págs.5-6.
[4] *Id.*, *Contestación a Demanda, Defensas Afirmativas y Reconvención*, págs. 60-101.

Luego de varios trámites procesales BPPR fue sustituido por PRAPI como parte demandante en el pleito.[5] Así las cosas, este presentó una *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*[6] a la cual se opusieron los apelantes.[7]

El TPI acogió los planteamientos de PRAPI, declaró Con Lugar la *Demanda*[8] y dictó sentencia concediendo los remedios solicitados.

Insatisfechos, los apelantes presentaron una apelación de la *Sentencia Parcial Enmendada*.

En dicha ocasión, el Tribunal de Apelaciones, en adelante TA, en el KLAN201600918, dictó *Sentencia* revocando la *Sentencia Parcial Enmendada* y devolvió el caso al TPI para que se celebrara un juicio en su fondo.[9] Determinó que en la vista evidenciaria deberían atenderse, específicamente, los hechos que están en controversia. Conforme a los parámetros de la Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, resolvió que los siguientes hechos materiales no están en controversia:

1. El 23 de diciembre de 2005, Cormas suscribió el Contrato de Préstamo número 2560674-9001, mediante el cual el Banco Popular le entregó en calidad de préstamo la cantidad de $1,750,000.00, para la adquisición de una propiedad comercial ubicada en la Avenida Duscombe #177 en Mayagüez, Puerto Rico.

2. Para evidenciar el desembolso de la suma antes mencionada, el 23 de diciembre de 2005, Cormas suscribió un documento intitulado "Pagaré" por

---

[5] *Id.*, *Urgente Solicitud de Sustitución de Parte por Cesión de Interés*, págs. 105-106; Véase, además, *Resolución*, págs. 107-108.
[6] *Id.*, *Moción Solicitando Sentencia Sumaria*, págs. 113-185.
[7] *Id.*, *Oposición de Richard A. Maser, Giovana Kears Maser, y la Sociedad de Gananciales que componen la Moción de Sentencia Sumaria; y Moción para que se dicte Sentencia Sumaria a su favor*, págs. 186-290 *y Moción Solicitando Sentencia Sumaria*, págs. 291-386.
[8] *Id.*, *Sentencia Parcial Enmendada*, págs. 512-526.
[9] *Id.*, *Sentencia del Tribunal de Apelaciones*, págs. 542-543.

la cantidad de $1,750,000.00, pagaderos a la orden del Banco Popular, predecesor en derecho de PRAPI[…].

3. De conformidad al antedicho Pagaré, los demandados se obligaron a realizar el pago del principal mediante 300 pagos mensuales consecutivos de $12,539.07, incluyendo intereses, comenzando el 23 de enero de 2006. El balance insoluto de la suma de principal devengaría intereses a razón de una tasa de intereses fija de 7.05% anual. De incurrir un evento de incumplimiento, el balance insoluto del principal devenga intereses a razón de una tasa de interés fijo de 9.05% anual.

4. Para garantizar y asegurar el pago y cumplimiento de todos y cualesquiera préstamos, facilidades de crédito y financiamiento concedidas en el pasado o que pudiesen ser concedidas en el futuro por el cedente Banco Popular, Cormas suscribió un "Documento de Prenda".

5. Mediante dicho documento, Cormas entregó al Banco Popular la siguiente garantía en carácter prendario:

   Pagaré Hipotecario por la cantidad de $1,750,000.00 con vencimiento a la presentación, a la orden del Banco Popular, el cual devenga intereses a razón de la tasa básica de intereses preferencial "New York Prime Rate" fluctuante y prevaleciente de tiempo en tiempo en los principales bancos comerciales de Estados Unidos para préstamos comerciales a corto plazo, según publicada en periódicos de circulación general como The Wall Street Journal, suscrito el 23 de diciembre de 2005, y mediante el cual se obligaron a pagar solidariamente, en caso de reclamación judicial, la cantidad l[í]quida de [$175,000.00], por concepto de costas, gastos y honorarios de abogado.[…]

6. El Pagaré Hipotecario por $1,750,000.00 está garantizado por hipoteca constituida mediante Escritura Número 317 otorgada el 23 de diciembre de 2005, ante el Notario Público Rafael Maldonado

Nicolai (en adelante, "Escritura Núm. 317"), sobre el inmueble que se describe a continuación:

---RÚSTICA: Porción de terreno radicado en el Barrio Sábalos del término municipal de Mayagüez, Puerto Rico, con una cabida superficial de cuatro mil doscientos noventa punto dieciséis (4,290.16) metros cuadrados, equivalentes a uno punto cero nueve quince (1.0915) cuerdas. En lindes por el Norte, con terrenos donde enclava el Residencial Público Carmen; por el Sur con la Avenida Duscombe; por el Este, con terrenos donde enclava el Residencial Público Kennedy; y por el Oeste, con terrenos de Ramírez Gelpí, Inc.

---Enclava en esta propiedad un edificio de hormigón y bloques industrial de dos plantas.

---Consta inscrita al folio ciento sesenta y cuatro (164) del tomo trescientos veintiséis (326), finca diez mil setenta y nueve (10,079), registro de la Propiedad de Mayagüez.

7. Para garantizar el pago de las sumas adeudadas, el 23 de diciembre de 2005, Cormas suscribió un documento intitulado "Contrato de Cesión" (la "Cesión") mediante el cual cedió irrevocablemente al Banco Popular, todos sus derechos bajo ciertos contratos de arrendamiento, hasta tanto se completara el pago total de las cantidades adeudadas por concepto de la facilidad de crédito concedida por el banco. La propiedad objeto de la referida Cesión está localizada en la Avenida Duscombe #177, Mayagüez, Puerto Rico.

8. De conformidad a lo dispuesto en la Cesión, Cormas se obligó a pagar al Banco Popular, y por ende al cesionario, todo honorario, costo y gasto razonable, producto de algún incumplimiento y/o cualquier cargo por concepto de penalidades y/o recargos.

9. El Matrimonio Maser-Kearns garantizó de forma solidaria el pago y cumplimiento de todos y cualesquiera préstamos, facilidades de crédito y financiamiento concedidas en el pasado o que se concedieren o fuesen

concedidas en el futuro por el acreedor Banco Popular a Cormas, mediante la otorgación del documento titulado "Garantía Ilimitada y Continua". Dicho documento está recogido en el Anejo 1.01 (c) del Contrato de Préstamo, titulado "Colateral".

10. …

13. El 25 de marzo de 2013 Banco Popular cedió a PRAPI, mediante endoso, todo interés sobre los Pagarés Hipotecarios antes descritos y, como tal, PRAPI tiene posesión legítima y tenencia de buena fe de dichas prendas.

14. El 25 de marzo de 2013, PRAPI cursó notificación a los co-demandados mediante correo certificado núm. 7011 1570 0003 6408 5411, debidamente notificando la cesión de las acreencias por parte del BPPR a PRAPI (el "Acreedor") y en dicha notificación hizo requerimiento de pago de las mismas a la siguiente dirección postal: Concordia 712, Miramar, San Juan, PR 09017-1807.[10]

En cambio, el TA encontró que existía controversia real sustancial sobre los siguientes hechos materiales:

1. El importe en dinero que Cormas y/o el Matrimonio Maser-Kearns deben a PRAPI por concepto de principal, intereses, cargos por mora y gastos.

2. Si el Matrimonio Maser-Kearns, en efecto, incumplió con sus obligaciones dentro del término de cinco (5) años cobijados por la Garantía.

3. De haber incurrido en incumplimiento el Matrimonio Maser-Kearns dentro del término de cinco (5) años cubiertos por la Garantía, si hubo notificación de incumplimiento por parte de BPPR o PRAPI.[11]

Respecto a los hechos en controversia 2 y 3, el TA declaró:

---

[10] *Id.*, *Sentencia Parcial Enmendada*, págs. 515-518.
[11] *Id.*, *Sentencia* del Tribunal de Apelaciones en KLAN201600918, pág. 541.

> …**los documentos presentados con la moción de sentencia sumaria no nos permiten concluir que el Matrimonio Maser-Kearns incumplió con sus obligaciones dentro del periodo de cinco (5) años que obraron como garantizadores solidarios de las obligaciones contenidas en el Contrato de Préstamo.** Por el contrario, al examinar los documentos presentados estos parecen sostener que el incumplimiento ocurrió posterior a la fecha del 23 de diciembre de 2010, fecha en que expiraba la Garantía. Tampoco obra notificación alguna de incumplimiento dentro del término de vigencia de la Garantía.[12]

Celebrado el juicio en su fondo, el TPI dictó *Sentencia* declarando Ha Lugar la acción de incumplimiento de contrato, cobro de dinero y ejecución de hipoteca contra Cormas.[13] En consecuencia, condenó a los apelantes al pago, de forma solidaria, de $1,471,734.02 de principal, $869,066.71 de intereses más costas y honorarios de abogado ascendentes a $175,000.00.

Inconformes con dicha determinación, los apelantes presentaron una *Apelación Civil* en la que alegan que el TPI cometió los siguientes errores:

> Erró el TPI al concluir que se constituyó "causa de incumplimiento" de conformidad con el Contrato de Préstamo, por razón de que se hacían pagos a través de una cuenta bancaria que incurría en sobregiros, y en contra de la admisión de PRAPI de que el incumplimiento con la obligación de pagos comenzó en abril de 2011, luego de la expiración del término de la Garantía el 23 de diciembre de 2010, y sin otra prueba que establezca que se incurrió en causa de incumplimiento antes del vencimiento del término de 5 años pactado para la liberación de la Garantía.
>
> Erró el TPI al concluir que los Demandados fueron notificados por BPPR (predecesor de PRAPI) sobre alegados

---

[12] *Id.*, pág. 14. (Énfasis en el original). Conviene mencionar que los apelantes desistieron con perjuicio de su reconvención contra BPPR. Véase, *Estipulación de desistimiento de reconvención (demanda contra tercero)*, págs. 544-546; Véase, además, *Sentencia Parcial*, págs. 547-549.

[13] *Id.*, *Sentencia*, pág. 776.

> incumplimientos, de conformidad con el Contrato de Préstamo, de manera que pudiera constituirse "causa de incumplimiento" del Contrato de Préstamo, en o antes de 23 de diciembre de 2010, para no relevar a los Maser de la Garantía, a pesar de haber transcurrido un término en exceso de los 5 años de la vigencia de la Garantía, fundamentándose en comunicaciones posteriores al 23 de diciembre de 2010, por correo electrónico, en contravención con el Contrato de Préstamo, y no habiendo aplicado la presunción bajo la Regla 304(5) de Evidencia, ante la prueba anunciada por PRAPI y suprimida voluntariamente, que en efecto evidencia que BPPR podía notificar a Cormas y los Maser, sobre alegados incumplimientos, por correo regular.

Luego de revisar los autos originales del KLAN201600918, los del caso de epígrafe, la prueba documental, la prueba oral y los escritos de las partes, estamos en posición de resolver.

-II-

A.

Los contratos constituyen una de las fuentes de las obligaciones en nuestro ordenamiento jurídico.[14] Esta fuente de obligación se rige por el principio de libertad de contratación que establece que los contratantes pueden pactar las cláusulas y condiciones que tengan por convenientes, siempre que no sean contrarias a la ley, la moral, ni al orden público.[15]

Ahora bien, las obligaciones que surgen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse al tenor de los mismos.[16] De modo, que un contrato queda perfeccionado por el mero consentimiento de los contratantes y desde entonces obliga no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que

[14] Art. 1042 del Código Civil (31 LPRA sec. 2992).
[15] Art. 1207 del Código Civil (31 LPRA sec. 3372).
[16] Art. 1044 del Código Civil (31 LPRA sec. 2994).

según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley.[17] En consecuencia, los tribunales no pueden excusar a una parte de cumplir con lo que se obligó mediante contrato, cuando este es legal, válido y no contiene vicio alguno.[18]

Finalmente, al interpretar un contrato sus cláusulas deben estudiarse de manera integral y no aisladamente, buscando su verdadero sentido, atendiendo la relación de unas cláusulas con las otras.[19] Por tal razón, "[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. Si las palabras parecieren contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá ésta sobre aquellas".[20] En cambio, cuando de la mera lectura literal de las cláusulas contractuales no se puede determinar la voluntad de los contratantes corresponde descubrirla mediante un análisis de los actos anteriores, coetáneos y posteriores al perfeccionamiento del contrato.[21] Sin embargo, la identificación de la voluntad de los contratantes no se puede dar en el vacío. Por el contrario, tiene que armonizarse con el principio de la buena fe y bajo ningún concepto puede llevar a resultados incorrectos, absurdos e injustos.[22]

B.

Es norma conocida que los tribunales apelativos no intervenimos con la apreciación de la prueba, la adjudicación de credibilidad y las determinaciones de

---

[17] Art. 1210 del Código Civil (31 LPRA sec. 3375).
[18] *Mercado, Quilichini v. UCPR*, 143 DPR 610, 627 (1997).
[19] Art. 1237 del Código Civil (31 LPRA sec. 3475).
[20] Art. 1233 del Código Civil (31 LPRA sec. 3471).
[21] Art. 1234 del Código Civil (31 LPRA sec. 3472).
[22] *S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García*, 155 DPR 713, 727 (2001).

hechos que realiza el foro primario, […].[23] Siendo ello así, "[…] los tribunales apelativos no deben intervenir con determinaciones emitidas por el foro primario y sustituir el criterio utilizado por dicho foro en el ejercicio de su discreción, salvo que se pruebe que dicho foro actuó con prejuicio o parcialidad, incurrió en craso abuso de discreción, o que incurrió en error manifiesto".[24]

En consideración a lo anterior, la discreción que cobija a las determinaciones de hecho del Tribunal de Primera Instancia es amplia, por lo que sus decisiones al respecto merecen deferencia.[25] Esto es, los tribunales apelativos deben respetar la aquilatación de la prueba del foro sentenciador.[26] Ello, pues es este quien tiene contacto con los testigos y observa su comportamiento.[27]

Finalmente, si las conclusiones de hecho del foro de instancia están basadas en prueba pericial o documental, el tribunal revisor se encuentra en la misma posición que el foro recurrido.[28] Por lo cual, no está obligado a conceder deferencia bajo este supuesto a su apreciación.

-III-

En el primer señalamiento de error, los apelantes alegan que el TPI erró al determinar que los pagos mediante sobregiros constituyen un incumplimiento con

---

[23] *Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero*, 196 DPR 884, 917 (2016); *Dávila Nieves v. Meléndez Marín*, 187 DPR 750, 771 (2013).
[24] *Citibank, N.A. v. Cordero Badillo*, 200 DPR __, 2018 TSPR 119; *Ramos Milano v. Wal-Mart*, 168 DPR 112, 121 (2006).
[25] *Id.; Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, 185 DPR 288, 306-307 (2012).
[26] *McConnell* v. *Palau*, 161 DPR 734, 750 (2004). Véase, además, Regla 42.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2.
[27] *Citibank, N.A. v. Cordero Badillo*, *supra*; *Mejías et al. v. Carrasquillo et al.*, *supra*, págs. 306-307.
[28] *Sucn. Rosado v. Acevedo Marrero, supra*, pág. 918; González Hernández v. González Hernández, *supra*.

el contrato de préstamo. Esto es así porque había una línea de crédito y el sobregiro no estaba prohibido en la relación contractual entre las partes. Arguyen, además, que dicha determinación es contraria a una admisión de PRAPI a los efectos de que el incumplimiento con la obligación de pagar el principal e interés del contrato de préstamo comenzó en abril de 2011. Es decir, con posterioridad a la fecha en que vencía la garantía personal del matrimonio Maser-Kearns. Finalmente, argumentan que PRAPI no presentó prueba de que los apelantes incurrieron en algún incumplimiento con el contrato de préstamo en o antes de 23 de diciembre de 2010, fecha en que expiraban las obligaciones del matrimonio Maser-Kearns bajo el contrato de garantía continua e ilimitada.

En la alternativa sostienen que como el contrato de garantía continua e ilimitada es un contrato de adhesión, cualquier oscuridad en sus cláusulas debe interpretarse en contra del apelado.

En cambio, PRAPI alega que los sobregiros constituyen un incumplimiento que impide la liberación de la garantía ilimitada y continua, ya que contrario al contrato de préstamo representan una violación de la obligación del deudor de mantener fondos suficientes para cubrir el pago del principal, los intereses y cualquier otro compromiso bajo aquel.

Arguye, además, que la admisión judicial informal quedó rebatida por la prueba testifical de ambas partes. En apoyo de dicha contención argumenta, que mediante el testimonio de la Sra. Isabel González López, oficial de relación de crédito comercial a cargo del préstamo en controversia, se demostró que

para diciembre 2010 los apelados no estaban cumpliendo con sus obligaciones contractuales por falta de pago. En la alternativa aduce que al desistir con perjuicio de sus alegaciones contra BPPR, Cormas renunció a cualquier reclamación relacionada con la liberación de la garantía personal.

En el segundo señalamiento de error los apelantes alegan que el TPI erró al concluir que BPPR había notificado los eventos de incumplimiento del contrato de préstamo al matrimonio Maser-Kearns antes de la fecha de vencimiento del contrato de garantía continua e ilimitada. A su entender, BPPR tenía que notificar cualquier incumplimiento del contrato de préstamo al matrimonio Maser-Kearns, por escrito, por correo, facsímile o a la mano, antes de 23 de diciembre de 2010, concediéndole un término de 30 días para subsanarlo, lo cual no ocurrió en este caso. Solo de observarse dicho procedimiento se configuraría un evento de incumplimiento del préstamo y PRAPI podría tomar acción contra el deudor sin notificación ulterior.

Por su parte, PRAPI sostiene que bajo los contratos de préstamo y de garantía continua e ilimitada el matrimonio Maser-Kearns renunció a la notificación de cualquier evento de incumplimiento. En todo caso, el 27 de diciembre de 2010 BPPR le envió al matrimonio Maser-Kearns un correo electrónico notificando la existencia de un sobregiro incurrido antes de la fecha de vencimiento de la garantía.

Nuestra revisión judicial se ajustará a la agenda establecida por el Tribunal de Apelaciones en la sentencia del KLAN201600918.

A. El importe en dinero que Cormas y/o el Matrimonio Maser-Kearns deben a PRAPI por concepto de principal, intereses, cargos por mora y gastos.

Luego de revisar cuidadosamente la prueba documental y testifical del caso de epígrafe, confirmamos la determinación de hecho 39, a los efectos de que "[e]l préstamo concedido a Cormas, Inc. … se encuentra en mora". Este hecho fue admitido por los apelantes al aceptar que con posterioridad al 23 de diciembre de 2010 se había incumplido con el préstamo en controversia.[29]

B. Si el Matrimonio Maser-Kearns, en efecto, incumplió con sus obligaciones dentro del término de cinco (5) años cobijados por la Garantía.

Nuevamente, nuestra revisión independiente e integral de la prueba documental y testifical revela que el incumplimiento con los pagos del préstamo en controversia comenzó en abril de 2011,[30] es decir, después de extinguida la vigencia de la garantía de los apelantes. A esos efectos, remitimos a la certificación que emitió la Sra. Oneida Pérez Acosta, representante autorizada de PRAPI, que estableció y citamos, que "el incumplimiento por la parte demandada en el caso de referencia con los pagos de las facilidades de crédito reclamadas en la Demanda comenzó en abril de 2011".[31] Este documento, que como correctamente identificó el TPI, constituye una admisión evidenciaria,[32] fue acompañado con un historial de pago del préstamo en controversia que ratifica las declaraciones formuladas por la

---

[29] Véase, Transcripción de prueba oral estipulada, en adelante TPO Testimonio del Sr. Maser, pág. 103, L.21-25, así como la pág. 104, L.1-5.
[30] Véase Apéndice del apelante, Anejo 12, págs. 394-396.
[31] *Id.*
[32] *Díaz Ayala v. ELA*, 153 DPR 675, 692-693 (2001).

representante del apelado.[33] Ninguna otra prueba con el valor probatorio de la incluida en la certificación de la señora Pérez fue presentada por PRAPI. A nuestro entender, esta afirmación, que constituye una declaración contenida en una tabulación que se utiliza en el curso de una actividad de negocio y que se le considera confiable y precisa,[34] no fue refutada por las declaraciones imprecisas y desmemoriadas de la testigo de PRAPI en el pleito.[35] Aunque hubiese merecido credibilidad a este foro, lo que como vimos no la ameritó, conviene recordar que "la declaración de testigos no será por sí sola bastante para probar la existencia de un contrato, cuya cuantía exceda de trescientos dólares, a no concurrir con alguna otra prueba".[36]

Los apelantes insisten en que el contrato de préstamo ante nuestra consideración no prohíbe el sobregiro. A su entender, incurrir en sobregiro no equivale al incumplimiento del contrato de préstamo. Por el contrario, consideran que equivale a realizar un pago mediante el uso del crédito. En esencia, tienen razón. Veamos.

El TPI concluyó, sin autoridad que lo sustentara, que el sobregiro no es un pago sino un pasivo del deudor y por ende un incumplimiento del contrato de préstamo. Diferimos. La doctrina en esta materia considera que el sobregiro es un contrato de préstamo,[37] suscrito entre el prestatario y el prestamista, que se puede terminar, en cualquier

---

[33] Véase Apéndice del apelante, Anejo 12, págs. 394-396.
[34] Regla 805 (q) de Evidencia 2009, 32 LPRA Ap. VI, R. 805 (q).
[35] Véase, TPO, Testimonio de la Sra. Isabel González, pág.178-195.
[36] Art. 82 del Código de Comercio, 10 LPRA sec. 1302.
[37] R. B. Hagedorn, *Brady on Bank Checks and Funds Transfers*, Eighth Edition, A.S. Pratt Publication, Volume 1, sec. 19.01.

momento,[38] por voluntad de las partes. Por ende, lejos de constituir un incumplimiento del contrato de préstamo original, cubrir los sobregiros representó la configuración de un nuevo contrato de préstamo entre las partes en cuanto a las cantidades adelantadas.

Examinado a la luz del historial de la relación contractual entre las partes, el pago de sobregiros no puede interpretarse como un evento de incumplimiento. Más bien, constituye una forma de pago autorizado y consentido por el cedente de PRAPI, a saber, BPPR. Así pues, vinculó al cedente y ahora el cesionario no puede ir contra los actos de aquel. Bajo esta óptica, no puede constituir un incumplimiento del contrato de préstamo original el desembolso por parte del prestamista de los fondos que se necesitan para cubrir un pago, autorizado por él mismo. Por el contrario, la prueba revela que en abril de 2011 BPPR ejercitó su voluntad contractual al no autorizar más sobregiros y breve tiempo después consideró el préstamo en mora y lo refirió a sus abogados para el cobro legal.

Finalmente, al cubrir los sobregiros, BPPR dejó sin efecto la disposición del contrato de préstamo mediante la cual los apelantes se obligaban a mantener en la cuenta corriente fondos suficientes para cubrir los pagos del préstamo.

C. De haber incurrido en incumplimiento el Matrimonio Maser-Kearns dentro del término de cinco (5) años cubiertos por la Garantía, si hubo notificación de incumplimiento por parte de BPPR o PRAPI.

Del inciso anterior se desprende que no hubo incumplimiento previo al 23 de diciembre de 2010, fecha en que vencía la garantía. Esto sería suficiente

[38] *Id.*, sec. 19.02.

para completar la agenda del TA en el caso KLAN201600918. Sin embargo, nuestra revisión independiente de la prueba documental revela que todas las comunicaciones relacionadas con el incumplimiento del préstamo se hicieron con posterioridad a la fecha de expiración de la garantía de los apelados.[39] En cambio, los eventos de incumplimiento relacionados con el pago de las contribuciones de la propiedad inmueble, los estados financieros, el vencimiento de las pólizas de seguro y las notificaciones respecto a la ocupación del inmueble, incurridos previo al 23 de diciembre de 2010, no se notificaron al matrimonio Maser-Kearns conforme al contrato de garantía continua e ilimitada.

La prueba documental presentada no permitió a PRAPI satisfacer las exigencias probatorias del Tribunal de Apelaciones en el KLAN201600918. Pero como veremos ahora, la prueba testifical tampoco.

Así pues, ante la pregunta específica que le formuló el TPI sobre los incumplimientos del matrimonio Maser-Kearns durante la vigencia de la garantía, la señora González, testigo de PRAPI, declaró:

> P: […]. Le pregunto esto, y lo estoy sacando de lo [que] dice el Tribunal de Apelaciones que yo tengo que decidir en el día de hoy, si el matrimonio Maser Kearns en efecto incumplió sus obligaciones dentro del término de cinco años cobijados por la garantía.
>
> […]
>
> R: Bueno, a través del periodo de cinco años no lo puedo recordar. Yo no puedo recordar eso, si a través de los cin… esos

[39] Véase Apéndice del apelante, Anejo 27, págs. 723-730. Véase, además, TPO, Testimonio de la Sra. Isabel González, págs. 178-195.

> primeros cinco años incumplió, yo no lo puedo recordar […].[40]

En cuanto a si Cormas incumplió con sus obligaciones contractuales antes de diciembre de 2010 afirmó,

> P: … Cormas incumplió con sus obligaciones antes del 23 de diciembre de 2010.
>
> R: Yo no podría contestar esa pregunta ya que […].
>
> P: El Tribunal no puede determinar si incumplía o no.
>
> R: Tendría que chequear el expediente de crédito.
>
> P: Bueno, eso, eso lo tenía que chequear antes, no aquí. Porque si no, usted no me dice si incumplió para esa fecha pues había que liberar entonces.[41]

Con relación a la inobservancia de los "material adverse changes" por los apelantes, la señora González testificó,

> P: […]. Aquí el Tribunal de Apelaciones me está indicando si el matrimonio Maser Kearns, okey, en efecto incumplió con sus obligaciones dentro del término de cinco años cobijados por la garantía. Eso usted me dice que no sabe.
>
> R: No, no, si incumplió en lo de 'material adverse change', y lo discutimos entre él y yo.
>
> P: Okey. Pero ahora vamos a la segunda parte. Eso no es incumplimiento de pago. ¿Verdad que no?
>
> R: De pago no.
>
> P: Okey. Por lo tanto, eso opera con la notificación. O sea, ustedes tenían que notificarle que eso de ese alegado incumplimiento a las partes. ¿Verdad que sí?[42]
> […].
> P: A los deudores. Y no se hizo.
>
> R: Como, como un incumplimiento no se hizo. No se le notifico.

---

[40] Véase, TPO, pág.178, L. 4-16.
[41] Véase, TPO, pág.182, L. 5-14.
[42] *Id.*, pág.188, L.11-25.

P: Bueno, es que la causa dice por un incumplimiento que se notifique. No se notificó…

R: No.

P: … ese incumplimiento. O sea, que la tercera dice "De haber incurrido en incumplimiento el matrimonio Maser Kearns dentro del término de cinco años […] cubiertos por la garantía", si hubo notificación de incumplimiento por parte del BPPR o PRAPI usted me dice que no.

R: Por escrito no. Pero por ejemplo se decía: "Me tienes que depositar, me tienes que entregar los estados financieros…".

P: Es que yo no estoy hablando de pagos. Fíjese señora, usted me acaba de decir que, por lo menos…

R: Si…

P: … lo que yo entendí, escúcheme, por lo menos lo que yo entendí, usted me dijo que antes del 23 de diciembre del 2010 el incumplimiento de Maser Kearns era con relación a ese efecto materialmente adverso.

R: Pero el banco le envió notificaciones por correo que no estaban al día las pólizas de inundación y de seguro.[43]

P: Vamos por partes. Porque voy por lo que usted me dijo ahorita. Efecto materialmente adverso. Con relación a eso el banco no hizo nada y notificó a, al señor o al matrimonio, a los deudores garantizadores, de que estaba en incumplimiento del préstamo.
[…].
P:La pregunta…
[…]
P: … es clara, si se le notificó. Y aquí el Tribunal de Apelaciones lo dice, "Si se le notificó al matrimonio Maser Kearns de ese incumplimiento".

R: No.

P: Esa es la contestación, no se notificó. Ahora vamos a lo que usted me acaba de decir. ¿Dónde está la evidencia de la notificación al matrimonio Mares Kearns con relación a que no tenían las pólizas?

R: Eso lo tiene el banco.

P: Y no lo tengo aquí. No veo evidencia ninguna.[44]

---

[43] *Id.*, pág.189, L.1-25.
[44] *Id.*, pág.190 L.1-5/13/15-25

Finalmente, sobre la notificación de eventos de incumplimiento del matrimonio Maser-Kearns previo al 23 de diciembre de 2010, la testigo de PRAPI atestó:

> P: […]En ese momento es al cumplir el quinto año de vigencia. Usted me ha dicho que no sabe si hay, en ese quinto de vigencia usted no sabía y no sabe si había alguna deuda de Cormas, por lo cual esa deuda no había ni que notificarla porque eso era la única manera de excluir la notificación, la deuda. O sea, la falta de pago. Segundo. No… Que habían unas cuestiones pendientes que eran las pólizas, ¿verdad?
>
> R: Unju.
>
> P: Y esas si requerían notificación…
>
> R: Exacto.
>
> P: … pero las notificaciones que aparecen aquí son posteriores al venci… a la obligación de liberar la garantía, para, para hablar más correctamente.
>
> R: Si, pero los correos ele… los correos del banco comienzan entre sesenta-noventa días con anticipación al vencimiento.
>
> P: Es que yo no lo tengo aquí. O sea, cuando usted viene con un caso tiene que probarlo, poner en condiciones al Tribunal de probarlo. A lo mejor es cierto, pero si yo no lo tengo aquí.[45]

-IV-

Por los fundamentos previamente expuestos, se revoca la *Sentencia* en cuanto condena a los señores Richard A. Maser y Giovanna Kearns Maser al pago solidario de las cuantías relacionadas en la sentencia. En cambio, se confirma en todo lo demás.

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

---

[45] *Id.* Véase, pág. 194, L. 1-25 y pág. 195, L. 1-2.