

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IV

JOSEPH RODRÍGUEZ
CORDERO, *Et Als*

Apelado

v.

SCOTIABANK DE
PUERTO RICO, INC.,
Et Als

Apelante

KLAN201801120

APELACIÓN
procedente del Tribunal
de Primera Instancia,
Sala de San Juan

Civil núm.
K AC2016-0077

Sobre: Acción Civil,
Daños por
Incumplimiento de
Contrato

Panel integrado por su presidenta la Juez Coll Martí, el Juez Flores García y el Juez Rivera Torres.

Rivera Torres, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 28 de febrero de 2019.

Comparece ante este Tribunal de Apelaciones Scotiabank de Puerto Rico, Inc. (en adelante Scotiabank o el apelante) mediante el recurso de apelación de epígrafe solicitándonos que revisemos la Sentencia Parcial emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (el TPI), el 22 de agosto de 2018, notificada el mismo día. Mediante el referido dictamen el TPI declaró *Con Lugar* la solicitud de desestimación presentada por Scotiabank en cuanto a la reclamación de daños y perjuicios. A su vez decretó *No Ha Lugar* a la desestimación de la reclamación por incumplimiento de contrato y vicios de construcción sometida por el apelante. De esta última determinación, Scotiabank recurrió para que revoquemos la misma.

Por los fundamentos que más adelante exponemos, revocamos el dictamen apelado.

I.

El 18 de febrero de 2016 varios residentes de la Urbanización Cerro Ceiba (en adelante los demandantes) presentaron una

demanda por vicios de construcción, daños y perjuicios, y nulidad de los contratos de compraventa e hipoteca contra diversos codemandados, entre ellos, Scotiabank de Puerto Rico, Inc. En cuanto a Scotiabank los demandantes alegaron que el banco otorgó el préstamo de construcción a Coral Construction S.E por \$2.1 millones para el desarrollo de la Urbanización Cerro Ceiba en Juncos. Argumentaron que, de haber sabido que existía un gravamen sobre la finca donde se desarrolló la urbanización, jamás hubiesen firmado la escritura de compraventa.¹ Por otro lado, alegaron que Scotiabank no cumplió en un tiempo prudente y razonable “con su obligación de sanear el gravamen como lo requiere la ley federal en estos casos y en donde el gravamen recaía sobre TODA la finca donde se encuentra la Urbanización Cerro Ceiba.”²

Asimismo, los demandantes adujeron haber comprado sus residencias basado en un anuncio engañoso de Scotiabank y Coral Construction S.E., ya que los solares no podían segregarse, liberarse e inscribirse en el Registro de la Propiedad.³ Los demandantes señalaron que Scotiabank promovió la venta de las últimas unidades construidas en la Urbanización y desembolsó el préstamo de construcción sin realizar la inspección, lo cual constituye negligencia.⁴ En relación a la nulidad de los contratos los demandantes alegaron que “no podrán inscribir el solar que ocupan sus respectivas casas en el Registro de la Propiedad conforme a derecho, por lo que Scotiabank y Citimortgage tampoco podrán inscribir sus hipotecas conforme a derecho, por lo tanto, las hipotecas de Scotiabank y Firstbank no existen por no tener vida jurídica lo que las hace NULAS ABSOLUTAS.”⁵

¹ Véase el Apéndice del Recurso, alegación núm. 25 de la demanda, pág. 9.

² *Íd.*, alegación núm. 26 de la demanda.

³ Véase el Apéndice del Recurso, alegación núm. 37 de la demanda, pág. 11.

⁴ *Íd.*, alegaciones núms. 67 y 71 de la demanda, págs. 20 y 21.

⁵ *Íd.*, alegación núm. 40 de la demanda, pág. 12.

En lo aquí pertinente, Scotiabank presentó una moción solicitando la desestimación de la demanda instada en su contra. Alegó que su participación se limitó a proveer el financiamiento de construcción y para la compra de alguna de las residencias. Además, expuso que la acción solicitando la nulidad de los contratos estaba prescrita. Los demandantes presentaron su oposición a la solicitud de desestimación y el TPI celebró el 7 de febrero de 2018 una vista para escuchar los argumentos de cada parte.

Como ya señalamos, el 22 de agosto de 2018, notificada el mismo día, el TPI dictó la Sentencia Parcial recurrida en la cual, en lo pertinente a este recurso, concluyó que la causa de acción para anular el contrato de préstamo por vicios en el consentimiento no está prescrita. En cuanto a la reclamación por daños y perjuicios, el TPI declaró que la misma estaba prescrita. A estos efectos el TPI concluyó lo siguiente: “Se colige que estos conocieron de los vicios de construcción en sus propiedades y faltas registrales entre el 2009 a 2012. [nota al calce omitida]”.⁶

El 6 de septiembre de 2018 Scotiabank solicitó al TPI que reconsiderara aquella parte de la Sentencia Parcial que denegó la solicitud de desestimación en cuanto a la acción de nulidad. El 13 de septiembre de 2018 el TPI dictó una *Resolución* declarando *No ha Lugar* a la reconsideración y a la solicitud de determinaciones de hechos adicionales.

Inconforme con dicha determinación, el apelante presentó el recurso que nos ocupa señalando los siguientes errores:

ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE A[U]N NO HA PRESCRITO EL TÉRMINO PARA INICIAR LAS CAUSAS DE ACCIÓN POR NULIDAD.

ERRÓ EL TPI AL DENEGAR LA PETICIÓN DE QUE SE CONSIDERASE LA MOCIÓN DE RECONSIDERACIÓN COMO UNA DE SUMARIA Y AL NEGARSE A HACER LAS DETERMINACIONES DE HECHOS PROPUESTAS POR LA PARTE DEMANDANTE.

⁶ Véase el Apéndice del Recurso, pág. 501.

El 10 de octubre de 2018 concedimos a la parte apelada el término de 30 días para presentar su oposición. Transcurrido el mismo sin que dicha parte compareciera, dimos el recurso por sometido sin el beneficio de su alegato.

II.

La Ley núm.130 de 13 de junio de 1967, según enmendada, conocida como la Ley de la Oficina del Oficial de Construcción adscrita a la Administración de Renovación Urbana y Vivienda (Ley 130), se creó para reglamentar las actividades de aquellas personas o entidades dedicadas al negocio de la construcción de viviendas en todas sus etapas. 17 LPRA sec. 501 et seq.; *United Fed. Savings v. DACo*, 111 DPR 424, 426 (1981). A esos efectos, el Artículo 2 del mencionado estatuto, establece lo siguiente:

Urbanizador o constructor significará toda persona que se dedique al negocio de la construcción en calidad de empresario o principal responsable de la promoción, diseño, venta, construcción de obras de urbanización para vivienda, o de la construcción en gran escala de viviendas, bien del tipo individual o multipisos.[...] Incluye a quien asuma la responsabilidad total para la presentación ante la Junta de Planificación de consultas de ubicación y uso de terrenos, y ante la Administración de Reglamentos y Permisos del desarrollo preliminar, planos preliminares y finales para la construcción de las obras en un predio extenso de terreno que habrá de lotificarse para la construcción de viviendas (unifamiliares o multifamiliares), o que comisione a otros para realizar cualesquiera de tales actividades. Además, incluye a quien desarrolle parcelas o lotes de terreno en número mayor que el permitido como lotificación simple según las leyes y reglamentos de la Junta de Planificación o la Oficina de Gerencia y Permisos, o a quien construya casas o apartamentos para la venta, arrendamiento, u otro uso, en número mayor de veinte (20) como un solo proyecto. [...]. 17 LPRA sec. 502.

Según surge del precitado artículo, el término "urbanizador", no se extiende a una institución financiera si se ciñe a su función usual y su intervención se limita a proveer el financiamiento de una obra sin promover o participar en la construcción o venta de propiedades. *Amaro González v. First Fed. Savs.*, 132 DPR 1042, 1058 (1993). Al respecto, nuestro Tribunal Supremo ha aclarado que al interpretar el alcance de la Ley núm. 130, *supra*, esta no se

extiende a personas naturales o jurídicas que no se dediquen a la promoción o venta de unidades de vivienda. *United Fed. Savings v. DACo*, supra, a las págs. 426-427. Por tal motivo, no debe ser por interpretación judicial que se amplíe el ámbito regulador de la ley para que incluya a las entidades que suplen el financiamiento y que se vean obligadas a ejecutar las hipotecas que garantizan los préstamos concedidos. *United Fed. Savings v. DACo*, supra, a la pág. 427.

Además, nuestra jurisprudencia establece que no es responsable de vicios de construcción un banco o una institución financiera si esta no ha sido partícipe de la construcción ni de la venta del inmueble y ha intervenido, como institución financiera o bancaria, sin rebasar sus funciones ordinarias en el proceso de aprobar y proveer el financiamiento para la compra. *Chase Manhattan Bank v. Emmanuelli Bauzá*, 111 DPR 708, 710-712 (1981). No obstante, en *Amaro González v. First Fed. Savs.*, supra, el tribunal reconoció una excepción a la regla general antes anunciada.

En dicho caso se le atribuyó responsabilidad al banco que financió el proyecto, toda vez que este tuvo conocimiento de la contaminación existente en el proyecto urbanístico (conocido como Ciudad Cristiana) y; no obstante, financió los préstamos hipotecarios confiado en que su inversión no correría riesgo alguno porque estaba respaldada por un seguro de garantía de hipotecas que le proveía cierta ley. La referida institución bancaria, que en el referido caso lo fue First Federal, no se responsabilizó bajo la responsabilidad decenal, al amparo del Artículo 1483 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4124, como *urbanizador*, sino por responsabilidad extracontractual, al conocer previo al financiamiento las múltiples advertencias sobre la inhabitabilidad del proyecto. El Artículo 1483 del Código Civil, 31 LPRA sec. 4124

(acción decenal por vicios de construcción), se refiere a la responsabilidad del contratista y del arquitecto y es solo aplicable a las personas que llevaron a cabo la obra, el contratista, los técnicos y subcontratistas en cuanto a los defectos a su cargo en la obra. *Santiago Nieves v. ACCA*, 119 DPR 711, 719 (1987).

De otra parte, nuestro ordenamiento procesal permite la presentación de mociones dispositivas. Esto es que una parte solicite que todos o algunos de los asuntos en controversia sean resueltos sin necesidad de un juicio plenario. La Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2, establece los fundamentos por los que una parte puede solicitar la desestimación de una demanda presentada en su contra, estos son: falta de jurisdicción sobre la materia o la persona, insuficiencia del emplazamiento o su diligenciamiento, dejar de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio o dejar de acumular una parte indispensable.

Al resolver una moción de desestimación bajo la Regla 10.2, *supra*, los tribunales deberán tomar “como ciertos todos los hechos bien alegados en la demanda y que hayan sido aseverados de manera clara y concluyente, y que de su faz no den margen a dudas” y, “tales alegaciones hay que interpretarlas conjuntamente, liberalmente, y de la manera más favorable posible para la parte demandante.” *Aut. Tierras v. Moreno & Ruiz Dev. Corp.*, 174 DPR 409, 428-429 (2008). En *Colón Rivera, et al v. ELA*, 189 DPR 1033 (2013) el Tribunal Supremo indicó, a la página 1049, que: “... al examinar la demanda para resolver este tipo de moción se debe ser sumamente liberal y ‘únicamente procedería cuando de los hechos alegados no podía concederse remedio alguno a favor del demandante.’”⁷

⁷ Nota al calce omitida.

Por otra parte, la Regla 10.2, *supra*, también dispone que:

Si en una moción en que se formula la defensa número (5) se exponen materias no contenidas en la alegación impugnada, y éstas no son excluidas por el tribunal, **la moción deberá ser considerada como una solicitud de sentencia sumaria y estará sujeta a todos los trámites ulteriores provistos en la Regla 36** de este apéndice hasta su resolución final, y todas las partes deberán tener una oportunidad razonable de presentar toda materia pertinente a tal moción bajo dicha regla.

En cuanto a dicha disposición el tratadista Hernández Colón señala que “[c]uando se presenta una moción de desestimación acompañada de prueba, la R. 10.2, 2009 **la transforma en lo que verdaderamente es: una moción sobre sentencia sumaria**, y dispone que sea considerada como si fuera tal. Véanse, *Torres Ponce v. Jiménez*, 113 DPR 58 (1982).” [Énfasis Nuestro]. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico, Derecho Procesal Civil*, 6ta ed. 2017, sec. 2606 a la pág. 309.

III.

En el presente recurso los apelantes señalan dos (2) errores en los cuales se argumentan las razones por las cuales erró el TPI al concluir que la acción de nulidad de contratos no estaba prescrita y al no considerar la moción de reconsideración como una solicitud de sentencia sumaria. Sin embargo, por los fundamentos que expresaremos a continuación, entendemos indispensable enfatizar de forma palmaria que el hecho de que las partes se equivoquen con respecto al derecho aplicable o a los fundamentos para su petición, en nada afecta el deber de conceder aquello a lo cual tengan derecho. *Torres Capelas v. Rivera Alejandro*, 143 DPR 300, 311 (1997).⁸ A continuación exponemos los fundamentos para esta aseveración inicial.

⁸ Además, en la *Moción Solicitando Desestimación de la Demanda en cuanto a Scotiabank de Puerto Rico* radicada ante el TPI la parte apelante fundamentó su petición en la participación limitada como institución bancaria. Sin embargo, el TPI en el dictamen recurrido no discute los hechos y el derecho aplicable a esta norma jurídica que hoy aplicamos en la resolución del caso. Véase Apéndice del Recurso a las págs. 191-203.

De la prueba documental que acompañó Scotiabank en la solicitud de desestimación ante el TPI se evidenció claramente que su función como institución bancaria se limitó a financiar el proyecto y la compraventa de algunas de las residencias de los demandantes. En este sentido, el foro de primera instancia obvió, como un hecho incontrovertido, que solo algunos de los demandantes financiaron sus residencias con Scotiabank y por ende, su función fue una ordinaria en el proceso de aprobar y proveer el financiamiento para la compra de las viviendas.

Asimismo, en la referida solicitud de desestimación Scotiabank acompañó el documento intitulado *Construction Credit Agreement*, del 1 de septiembre de 2005, formalizado entre este y Coral Construction, S.E. De dicho documento surge que Scotiabank concedió el préstamo de construcción para la realización de la urbanización Cerro Ceiba y que las inspecciones eran a los únicos efectos de corroborar que las etapas se hubiesen efectuado antes del desembolso. La sección 11.5.4 del *Construction Credit Agreement* dispone que:

“The Bank shall have no duty to supervise or inspect the construction of the Project or any books and records related thereto. Any such inspection shall be for the sole purposes of protecting the Bank’s interest by ascertaining that the Loan funds are being used in accordance with the Plans. **It is not the Construction Consultant’s role to supervise the quality of the work.** [...]”.⁹

Del análisis de esta cláusula surge claramente que Scotiabank no tenía deber alguno de supervisar o inspeccionar la obra. A estos efectos, se delimitó cualquier inspección del banco a la protección de sus intereses como institución bancaria al asegurarse que los fondos del préstamo sean utilizados de conformidad con los planos del proyecto y, más aun, se especificó que la supervisión no se

⁹ Énfasis Nuestro.

extendería a la calidad del trabajo. Es decir, Scotiabank no excedió sus funciones y obligaciones ordinarias como entidad financiera.

Además, del análisis de los documentos resulta forzoso concluir, como otro hecho incontrovertido, que Scotiabank no desarrolló, ni construyó el proyecto de urbanización Cerro Ceiba. Por lo que reiteramos que nunca se convirtió en un urbanizador o constructor de la obra. Por ello, erró el TPI al no aplicar la norma de derecho precedente respecto a que no es responsable de vicios de construcción un banco o una institución financiera si no ha sido partícipe de la construcción, ni de la venta del inmueble y ha intervenido exclusivamente, como institución financiera o bancaria, sin rebasar sus funciones ordinarias en el proceso de aprobar y proveer el financiamiento al urbanizador y para la compra. Sobre este elemento, es meritorio señalar que los demandantes (apelados) en su *Moción en Oposición a Desestimación de la Demanda en cuanto a Scotiabank de Puerto Rico*¹⁰ presentada ante el TPI no cumplieron con su carga procesal de controvertir el hecho material de que el apelante no se excedió en sus funciones normales y ordinarias como la entidad financiera de la obra y de algunos de los adquirentes.

Tampoco es aplicable al presente caso la excepción a la referida norma jurídica debido a que los demandantes nunca alegaron que Scotiabank tuviese conocimiento de algún evento que inhabilitara la construcción del proyecto. Más bien sus argumentos se dirigían a establecer que los contratos de compraventas e hipotecas eran nulos por las alegaciones mencionadas en el tracto procesal de esta Sentencia y, además, por la falta de la construcción de facilidades recreativas, que no se otorgaron servidumbres de telecomunicaciones, y por el incumplimiento de disposiciones reglamentarias aplicables al desarrollo de la urbanización. Como

¹⁰ Véase Apéndice del Recurso, págs. 460-472.

vemos, las mismas se refieren a incumplimientos dirigidos al desarrollador o constructor no a una función inherente de Scotiabank como institución financiera.

Por último, la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, antes citada, dispone que cuando se presenta una moción de desestimación acompañada de prueba, procede que la misma sea considerada como una moción sobre sentencia sumaria. Así, el TPI debió considerar la moción de desestimación presentada por Scotiabank como una solicitud de sentencia sumaria y llegar a las determinaciones de hechos que este foro revisor ha dictaminado a base de la prueba documental presentada. Recordemos que el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición que el foro de primera instancia al momento de revisar una moción de sentencia sumaria. Obviamente, el foro apelativo no puede considerar evidencia que no fue presentada en el foro primario. La revisión que hace el Tribunal de Apelaciones en estos casos es una *de novo*. *Meléndez González v. M. Cuebas Inc.*, 193 DPR 100., 117-119 (2015). Luego de examinada la solicitud de desestimación concluimos que erró el foro de primera instancia al no considerar la misma como una solicitud de sentencia sumaria. Por ende, erró al no aplicar el derecho correspondiente y al no desestimar la demanda instada contra Scotiabank por no existir controversia en cuanto al hecho de que su participación fue una limitada a los únicos fines de financiar el proyecto de urbanización y otorgar el financiamiento para la compra de algunas de las residencias. En conclusión, los apelados no tienen una causa en contra de Scotiabank.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, revocamos la Sentencia Parcial y se declara *Con Lugar la Moción Solicitando Desestimación de la Demanda en cuanto a Scotiabank de Puerto Rico.*

Notifíquese.

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

LCDA. LILIA M. OQUENDO SOLÍS
Secretaria del Tribunal de Apelaciones