

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

ALEXANDER DESPIAU
BATISTA

Apelante

v.

CASAS UNIVERSALES, INC.;
CASAS UNIVERSALES METRO,
INC.; CASAS UNIVERSALES
DEL CENTRO, INC.; CASAS
UNIVERSALES DE PUERTO
RICO, INC.; HÁBITAT
CONTRACTOR, INC.; BANCO
POPULAR DE PUERTO RICO;
J. BENJAMÍN VARGAS LÓPEZ;
ET ALS.

Apelados

KLAN201900753

Apelación procedente
del Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de San
Juan

Caso Núm.
K AC2015-0741
(0602)

Sobre:
Daños por
Incumplimiento de
Contrato

Panel integrado por su presidente, el Juez Candelaria Rosa, el Juez Pagán Ocasio¹ y el Juez Sánchez Ramos²

Pagán Ocasio, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 30 de octubre de 2020.

I.

El 10 de julio de 2019, el señor Alexander Despiau Batista (el señor Despiau Batista o el apelante) presentó una Apelación ante este foro *ad quem*. Solicitó que revoquemos una Sentencia Parcial³ emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI), el 22 de abril de 2019.⁴ Mediante su dictamen, el foro primario declaró “Con Lugar” una moción de sentencia sumaria⁵,

¹ El Juez Ángel R. Pagán Ocasio fue asignado a este caso por virtud de la Orden Administrativa TA-2020-006 del **13 de enero de 2020**.

² El Juez Roberto J. Sánchez Ramos fue asignado para entender en este caso por virtud de la Orden Administrativa TA-2020-041 del 7 de febrero de 2020.

³ Anejo I del apéndice de la Apelación, páginas 1-21.

⁴ La Sentencia Parcial apelada fue archivada en autos y notificada a las partes el 23 de abril de 2019.

⁵ Moción Solicitando Desestimación Sumaria de la Demanda, anejo VI del apéndice de la Apelación, páginas 147-191.

presentada por el Banco Popular de Puerto Rico (BPPR, el banco o el apelado), y, por consiguiente, desestimó la demanda incoada contra el banco. El 7 de mayo de 2019, el apelante sometió una Moción de Reconsideración⁶ que, eventualmente, fue declarada “No Ha Lugar” por el TPI.⁷

En atención a la Apelación, el 12 de julio de 2019, este Tribunal emitió una Resolución en la que, entre otras cosas, ordenó al apelado presentar su alegato en oposición en el término dispuesto en la Regla 22 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPRA Ap. XXII-B, R. 22.

El 9 de agosto de 2019, el BPPR sometió su Alegato en Oposición a Apelación.

Con el propósito de lograr el perfeccionamiento del recurso, el 17 de junio de 2020, emitimos una Resolución, en la que ordenamos al apelante someter varios documentos que no obraban en el apéndice y fueron parte del caso ante el TPI.

El 3 de julio de 2020, el señor Despiau Batista presentó una Moción en Cumplimiento de Orden.⁸

Con el beneficio de la comparecencia de las partes, procederemos a reseñar los hechos atinentes a la Apelación.

II.

El caso de marras tiene su génesis en una Demanda⁹ sobre incumplimiento de contrato, daños y perjuicios y cobro de dinero, incoada por el apelante, el 10 de agosto de 2015, contra el BPPR y otros. El señor Despiau Batista adujo que firmó un contrato de venta con Casas Universales del Centro, Inc., para la construcción de una

⁶ Anejo II del apéndice de la Apelación, páginas 22-120.

⁷ Véase la Orden dictada por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI), el 6 de junio de 2019. Anejo IV del apéndice de la Apelación, página 130.

⁸ El único documento de los requeridos que el apelante no sometió fue la Réplica a “Oposición a Moción Solicitando Desestimación Sumaria de la Demanda”, presentada por el BPPR el 13 de enero de 2016. No obstante, en aras de la economía procesal, solicitamos copia de dicho documento a la Secretaría del TPI, la cual nos la remitió vía correo electrónico.

⁹ Anejo V del apéndice de la Apelación, páginas 131-146.

residencia Modelo San Juan II. Entre sus alegaciones, arguyó que lo engañaron al venderle unos planos incompletos, sin especificaciones y que no se podían utilizar para construir la propiedad. En lo atinente al BPPR, alegó que fue la institución bancaria que financió la construcción de la residencia y que, a esos fines, firmaron un Contrato de Préstamo de Construcción y Relevó de Responsabilidad (Contrato de Préstamo). Adujo que el contrato era de adhesión, el cual fue redactado en su totalidad por el banco y no tuvo participación alguna. Sostuvo que el BPPR contrató los servicios de un inspector de la obra para su beneficio y el del apelante. Asimismo, el apelante argumentó que, como parte de sus servicios, el inspector tenía que determinar si la construcción era adecuada, si procedía y si se estaba realizando de acuerdo con los planos y especificaciones aprobados.

En síntesis, el apelante argumentó que desde el comienzo el BPPR tenía conocimiento de las discrepancias entre el plano original y el que se utilizó, de que el terreno no era adecuado y que la construcción no guardaba las distancias correspondientes con las colindancias. Además, alegó que el inspector contratado por el banco nunca consignó en sus informes estas discrepancias, ni requirió que se enmendaran los planos. Adujo que en varias ocasiones le notificó al banco sobre una serie de vicios de construcción y que ni BPPR ni el inspector hicieron algo al respecto. Argumentó que el apelado era responsable solidariamente por los daños que sufrió. Así las cosas, solicitó al TPI que le ordenara al BPPR devolverle todos los pagos de intereses hechos por el apelante, la cancelación del préstamo hipotecario y el pago de otras cantidades que reclamó.

El 2 de octubre de 2015, el BPPR sometió una Moción Solicitando Desestimación Sumaria de la Demanda¹⁰ e incluyó los siguientes anejos: i) Contrato de Préstamo de Construcción y Relevo de Responsabilidad¹¹; ii) Inspecciones y Etapas en Construcciones Nuevas Etapas de Dos Niveles¹²; iii) una Declaración Jurada, suscrita por la señora Magali Latorre Martínez¹³; y iv) varios informes de inspección, rendidos por el Ing. Rainerio Miranda¹⁴.

El BPPR alegó que la demanda no aducía hechos que justificaran la concesión de un remedio contra éste. Argumentó que los reclamos en su contra estaban basados en aseveraciones concluyentes y que eran contrarias al Contrato de Préstamo que suscribió el apelante con el banco. Adujo que el BPPR no era un garantizador de las compañías contratadas para la construcción y que no se había obligado a garantizar la calidad de los trabajos de construcción. Esgrimió que, por el contrario, en el Contrato de Préstamo el apelante relevó de responsabilidad expresamente al BPPR por cualquier incumplimiento del contratista. En apoyo a sus planteamientos, citó varias cláusulas del contrato.

Asimismo, el apelado arguyó que los informes de progreso de la obra serían para beneficio exclusivo del BPPR, con el propósito de efectuar los pagos correspondientes. Alegó que su función se limitó a proveer el financiamiento para la construcción de la propiedad. Además, adujo que no existían alegaciones de hechos concretos a los efectos de que BPPR actuara de forma negligente o culposa en cumplimiento de sus obligaciones bajo el contrato suscrito. Señaló que el apelante no presentó prueba de la culpa o negligencia del BPPR, a pesar de alegar que le causó daños al no suspender el financiamiento en una etapa temprana del proyecto.

¹⁰ Páginas 147-191, Anejo VI del apéndice de la Apelación.

¹¹ Páginas 164-176, id.

¹² Página 177, id.

¹³ Páginas 178-180, id.

¹⁴ Páginas 181-191, id.

El 23 de noviembre de 2015, el señor Despiau Batista sometió una Oposición a Moción Solicitando Desestimación Sumaria de la Demanda, en la que incluyó como anejos los siguientes documentos:

- i) Contrato de Venta; ii) Enmienda a Contrato de Construcción de Gestoría, Contrato de Construcción y Gestoría; Inspecciones y Etapas en Construcciones Nueva Etapas de Dos Niveles;
- iii) Inspecciones y Etapas en Construcciones Nuevas, para Viviendas de Dos (2) Niveles; iv) Truth-In-Lending Disclosure, Good Faith Estimate y Settlement Statement; v) Informe de Inspección Inicial de Popular Mortgage; vi) Subsoil Investigation and Geotechnical Report; vii) Carta del 11 de noviembre de 2015 dirigida al señor Despiau Batista por el Ing. Edwin Quintero Betancourt; viii) Permiso de Construcción, por el Municipio Autónomo de San Juan¹⁵; ix) Plot Plan¹⁶; x) dos fotos¹⁷; xi) una Declaración Jurada suscrita por el señor Despiau Batista.

En resumen, el apelante adujo que existía controversia real sobre varios hechos materiales, que no se había llevado a cabo un descubrimiento de prueba y que, ante estas circunstancias, el tribunal podía aplazar la disposición de la moción de sentencia sumaria hasta que concluya el proceso de descubrimiento de prueba. Sostuvo que el contrato suscrito entre el BPPR y este era uno de adhesión y que algunas de sus cláusulas eran nulas. Por otra parte, alegó que el apelado tenía conocimiento de que la construcción no se ceñía a lo especificado en el permiso de construcción, de que los planos estaban incompletos y de otros aspectos. Adujo que el inspector del BPPR, a pesar de ser un ingeniero, no le notificó al banco ni al apelante de las desviaciones, para detener la construcción y los pagos.

¹⁵ Página 299, íd.

¹⁶ Página 301, íd.

¹⁷ Páginas 303-305, íd.

El 13 de enero de 2016, el apelado presentó una Réplica a “Oposición a Moción Solicitando Desestimación Sumaria de la Demanda”. Argumentó que el apelante no presentó ningún documento o prueba admisible para controvertir los hechos enumerados en la solicitud de sentencia sumaria. El BPPR adujo que el señor Despiau Batista solo esbozó meras alegaciones para intentar controvertir los hechos. Reiteró que el banco no se excedió en sus funciones normales y ordinarias, como institución financiera de la obra, y que solo se limitó a prestar el dinero. Alegó que no era responsable por los vicios de construcción del proyecto. Además, arguyó que el apelante no alegó ni presentó documento que establezca que el BPPR incumplió con el Contrato de Préstamo, que haya actuado de forma negligente o que participó en la toma de decisiones de la obra. Finalmente, esgrimió que la prueba que acompañó a su solicitud de sentencia sumaria demostró que el banco, en todo momento, se circunscribió solo a verificar que se cumplieran las distintas etapas del proyecto y ha realizar los desembolsos según el financiamiento. Por lo cual, sostuvo que procedía dictar sentencia sumaria.

Luego de otros trámites procesales, el TPI concedió al apelante un término para suplementar las oposiciones en torno a las mociones dispositivas pendientes.

El 19 de julio de 2017, el señor Despiau Batista presentó una Moción en Cumplimiento de Orden para Suplementar Mociones Dispositivas¹⁸ e incluyó los siguientes documentos: i) Declaración Jurada, suscrita por el señor Alexander Despiau Batista; ii) Itemization of Amount Financed; iii) Good Faith Estimate (GFE); iv) A. Settlement Statement (HUD-1); v) Inspecciones y Etapas en Construcciones Nuevas, para Viviendas de Dos (2) Niveles; vi)

¹⁸ Véase el Anejo II de la Moción en Cumplimiento de Orden, presentada por el apelante el 3 de julio de 2020.

Informe de Inspección Inicial; vii) Solicitud de Permiso de Construcción; viii) Carta del Ing. Edwin Quintero Betancourt, con fecha de 31 de julio de 2015; ix) Plot Plan; x) Contrato, fechado 20 de enero de 2014; xi) un plano (inteligible su contenido); xii) Declaración jurada, suscrita por el señor Edwin Saúl Quintero Betancourt; xiii) Contrato de Designación, Aceptación del Inspector de Obras; xiv) Copia de un cheque emitido por el Banco Popular de Puerto Rico a favor del señor Alexander Despiau Batista & Casas Universales, por la cantidad de \$52, 854.52; xv) Modelo San Juan II Premium Seguridad (ELITE-FLEXXOWALL); xvi) Comunicación vía correo electrónico entre el señor Alexander Despiau y la señora Nanette Rosa Medina del 20 de diciembre de 2013; xvii) Invoice (número 140), con fecha de 20 de diciembre de 2013. Alegó que el banco cumplió con sus obligaciones y que actuó negligentemente. Además, reiteró que existía controversia de hechos materiales que impedían disponer de la demanda en contra del banco sumariamente.

De otra parte, el 14 de agosto de 2017, el BPPR sometió una Réplica a Moción en Cumplimiento de Orden para Suplementar Oposiciones a Mociones Dispositivas.¹⁹ Anejó los siguientes documentos: i) copia del cheque emitido por el Banco Popular de Puerto Rico a favor del señor Alexander Despiau Batista & Casas Universales, por la cantidad de cincuenta y dos mil ochocientos cincuenta y cuatro dólares con cincuenta y dos centavos (\$52,854.52); ii) copia del cheque emitido por el Banco Popular de Puerto Rico a favor del señor Alexander Despiau Batista & Casas Universales, por la cantidad de veinte mil trescientos veintiocho dólares con sesenta y seis centavos (\$20,328.66); iii) copia del cheque emitido por el Banco Popular de Puerto Rico a favor del señor

¹⁹ Véase el Anejo III de la Moción en Cumplimiento de Orden, presentada por el apelante el 3 de julio de 2020.

Alexander Despiau Batista & Casas Universales, por la cantidad de siete mil seiscientos treinta y un dólares con cuarenta y siete centavos (\$7, 631.47).

El apelado reiteró que el apelante no había sometido documentos que evidenciaran que el BPPR se excedió en sus funciones como financiador o que actuó de forma negligente en el cumplimiento de sus obligaciones. Entre sus alegaciones, el banco argumentó que la interpretación del demandante, en torno a la contratación de un ingeniero, es incorrecta. Adujo que la Ley Núm. 173 de 12 de agosto de 1977 y su reglamento “no impiden que un ingeniero licenciado represente a una institución financiera como cliente para propósito de velar que el proyecto marche de acuerdo con el término de tiempo, presupuesto y especificaciones establecidas en el Contrato de Préstamo y el Desglose por Etapas según establecido por el Demandante y el Contratista”. Por otra parte, sostuvo que la cláusula que contiene el relevo de responsabilidad era válida, clara y que el tribunal debía abstenerse de dirimir cualquier controversia en cuanto a esta.

Luego de considerar los escritos de las partes, el TPI emitió la Sentencia Parcial apelada. En ésta, enumeró veintiocho (28) determinaciones de hechos y concluyó que el BPPR demostró la inexistencia de controversia sobre hechos esenciales que impidan dictar sentencia sumaria a su favor.

No conforme, el apelante solicitó al TPI que reconsiderara su dictamen.²⁰ Alegó que el trabajo para el cual sí fue contratado el BPPR no fue realizado correctamente sino de forma negligente y que ello le provocó los daños que reclama. En apoyo a sus argumentos, hizo referencias específicas a varios de los informes de inspección

²⁰ Véase la Moción de Reconsideración. Anejo II del apéndice de la apelación, páginas 22-120.

rendidos por el ingeniero Rainiero Miranda Meléndez, al “Plot Plans”, “Lenders Inspection” e “Initial Inspection”.

El BPPR sometió su Oposición a Moción de Reconsideración²¹ el 28 de mayo de 2019. En síntesis, adujo que la solicitud de reconsideración presentada por el señor Despiau Batista no cumplía con los requisitos de forma establecidos en la Regal 47 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 47. En la alternativa, alegó que el apelante pretendía traer nuevas alegaciones, que no fueron presentadas oportunamente, y que no había sometido prueba para demostrar que el BPPR fue negligente. Además, arguyó que del Contrato de Préstamo surgía claramente que no era responsabilidad del BPPR certificar la calidad de los trabajos de construcción, la idoneidad de los materiales, ni el cumplimiento específico del plano aprobado por la entonces Oficina de Permisos. Finalmente, sostuvo que el apelante no presentó argumento alguno que controvierta el hecho de que el BPPR no se excedió al ejercer sus funciones normales y ordinarias como entidad que financió la obra.

Inconforme, el señor Despiau Batista presentó la apelación que nos ocupa e imputó al TPI los siguientes errores:

1. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al concluir que no existe controversia de hechos esenciales que impidan dictar sentencia sumaria, pues el demandante presentó en varios de sus escritos la evidencia para controvertir hechos esenciales alegados por el banco, que en efeto impiden que se dicte sentencia sumaria.
2. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al concluir en su sentencia que el Banco Popular no se extralimitó de su deber de proveer el financiamiento para la construcción, por no haber participado en la promoción y construcción, ni en la promoción o venta de la propiedad en cuestión, por supuestamente ello no estar sustentado en evidencia admisible, cuando lo cierto es el banco es responsable por daños extracontractuales por vía de excepción jurisprudencial, pues previo a la aprobación del financiamiento tenía conocimiento, a través de su inspector Ingeniero representante, de los defectos de la construcción según propuesta y aún así aprobó el préstamo, contribuyendo de esa manera al resultado ruinoso de la construcción objeto del caso,

²¹ Íd., páginas 121-129.

controversia que debe dilucidarse en un juicio en su fondo.

3. Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al resolver en la sentencia impugnada la desestimación con perjuicio de todas las causas de acción en contra de Banco Popular de Puerto Rico y condenar al demandante al pago de las costas del procedimiento, pues ello constituye una penalidad al demandante que lo deja desprovisto de tener su día en corte para demostrar que el conocimiento previo del banco y los actos negligentes, en efecto llevados a cabo por el banco y su representante, fueron en cierta medida responsables de los daños que se reclaman. Más aún, cuando el presente caso se mantiene en contra de otros codemandados y no se ha llevado a cabo descubrimiento de prueba alguno, que al llevarse a cabo, más adelante, pudiera producir evidencia tendentes a demostrar la participación del banco y su representante, en el resultado ruinoso de la construcción.

Por su parte, el BPPR alegó en su escrito en oposición que el apelante no poseía ninguna evidencia que demostrara los presuntos actos negligentes y a supuesta participación del banco en el estado ruinoso de la construcción. Arguyó que el señor Despiau Batista intenta probar que el BPPR es co-causante de la ruina de la propiedad. El apelado adujo que cumplió con el Contrato de Préstamo y que los desembolsos se hicieron conforme a los términos pactados. Además, argumentó que no era responsable de los daños causados por el contratista y que en el Contrato de Préstamo el apelante lo relevo de cualquier causa de acción presente o futura.

Tras un estudio objetivo, sereno y cuidadoso de los errores imputados, la moción de sentencia sumaria y los escritos posteriores relacionados a ésta, procederemos a consignar la normativa jurídica atinente a la controversia ante nos.

III.

-A-

La Regla 10 de las de Procedimiento Civil, *supra*, R. 10, establece el mecanismo que las partes deben utilizar para presentar sus defensas y objeciones en un pleito. A su vez, esta Regla dispone cómo estas deberán ser presentadas. Conforme a la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil de 2009, ante, R. 10.2, las defensas de

hechos o de derecho contra una reclamación deben exponerse en la alegación responsiva. Sin embargo, la citada regla enumera varias defensas que, a opción de la parte y excepcionalmente, pueden levantarse mediante una moción al efecto debidamente fundamentada. Entre estas, el inciso cinco (5) de la Regla 10.2 de las de Procedimiento Civil, ante, R. 10.2 (5), dispone que la parte contra quien se realiza una reclamación puede presentar como defensa que el reclamante: “Deja de exponer una reclamación que justifique la concesión de un remedio”. Ahora bien, según el referido inciso, cuando se expongan materias no contenidas en la alegación que se impugna y estas no sean excluidas por el tribunal, la moción deberá ser considerada como una solicitud de sentencia sumaria.

El mecanismo procesal de la sentencia sumaria surge de la Regla 36.1 de las de Procedimiento Civil de 2009, *supra*, R. 36.1. El propósito de esta regla es facilitar la solución justa, rápida y económica de litigios civiles en los cuales no existe controversia real y sustancial de hechos materiales que no requieren ventilarse en un juicio plenario. ***SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo***, 189 DPR 414, 430 (2013); ***Rodríguez García v. UCA***, 200 DPR 929 (2018); ***Bobé v. UBS Financial***, 198 DPR 6, 20 (2017).

Mediante este mecanismo, una parte contra la cual se ha presentado una reclamación puede solicitar que el tribunal dicte sentencia sumaria de la totalidad de la reclamación o de parte de esta. De esta forma, se promueve la descongestión de calendarios, así como la pronta adjudicación de controversias cuando una audiencia formal resulta en una dilación innecesaria. ***Vera v. Dr. Bravo***, 161 DPR 308, 331-332 (2004).

Sin embargo, el mecanismo de sentencia sumaria solo está disponible para la disposición de aquellos casos que sean claros; cuando el tribunal tenga ante sí la verdad de todos los hechos esenciales alegados en la demanda; y que solo reste por disponer las

controversias de derecho existentes. **PFZ Props. Inc. v. Gen Acc. Inc. Co.**, 136 DPR 881, 911-912 (1994).

El promovente de este recurso deberá demostrar que: (1) no es necesario celebrar una vista; (2) el demandante no cuenta con evidencia para probar algún hecho sustancial; y (3) procede como cuestión de derecho. R. Hernández Colón, *Práctica Jurídica de Puerto Rico: Derecho Procesal Civil*, 6ta. ed., San Juan, Lexisnexis, 2017, sec. 2615, pág. 317.

Por su parte, la Regla 36.2, *supra*, R. 36.2, dispone que la parte promovente deberá establecer, con prueba admisible en evidencia, que no existe controversia real respecto a hechos materiales de la controversia. Además, según la Regla 36.3, *supra*, R.36.3, tendrá que desglosar, en párrafos numerados, los hechos respecto a los cuales aduce que no existe disputa, así como especificar la página o párrafo del documento que sirva de apoyo a su alegación.

De otro lado, el promovido por una solicitud de sentencia sumaria tiene el deber de controvertir la prueba presentada por la parte promovente de la moción. Este no puede descansar en meras aseveraciones o negaciones de sus alegaciones, sino que debe proveer contradecaraciones juradas y documentos que sustenten los hechos materiales en disputa. Regla 36.3 (c), *supra*, R. 36.3; **SLG Zapata Berríos v. JF Montalvo**, *supra*; **Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico**, 178 DPR 200 (2010); **Cruz Marciano v. Sánchez Tarazona**, 172 DPR 526 (2007); **Luan Investment Corp. V. Rexach Const. Co.**, 152 DPR 652 (2000); **Tello Rivera v. Eastern Airlines**, 119 DPR 83, 87 (1987).

En otras palabras, “la parte opositora tiene el peso de presentar evidencia sustancial que apoye los hechos materiales que están en disputa”. **León Torres v. Rivera Lebrón**, 2020 TSPR 21, 204 DPR

_____ (2020). Así pues, se requiere que la oposición a la moción de sentencia sumaria contenga:

[U]na relación concisa y organizada, con una referencia a los párrafos enumerados por la parte promovente, de los hechos esenciales y pertinentes que están realmente y de buena fe controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos, así como de cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal. Regla 36.3 (b) (2) de las de Procedimiento Civil, *supra*, R. 36. (b) (2).

Si la parte promovida no cumple con los requisitos impuestos por la mencionada regla, el tribunal podría resolver en su contra tras evaluar la prueba sometida por el promovente. Regla 36.3 (c) de Procedimiento Civil, *supra*, R. 36.3 (c). Véase, además, **Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona**, *supra*; **SLG Zapata Berríos v. JF Montalvo**, *supra*, y **Ramos Pérez v. Univisión Puerto Rico**, *supra*.

Ahora bien, la moción de sentencia sumaria debe resolverse conforme al derecho sustantivo aplicable, y si de las propias alegaciones, admisiones o declaraciones juradas surge alguna controversia, no procede disponer del asunto sumariamente. **Ortiz v. Holsum de P.R., Inc.**, 190 DPR 511, 525 (2014). En este sentido, al evaluar los documentos presentados por las partes, el tribunal deberá utilizar el principio de liberalidad a favor del opositor de la moción. **Ramos Pérez v. Univisión de P.R.**, *supra*, págs. 216-217.

El tribunal no debe dictar una sentencia sumaria si no está convencido de que no existe una posibilidad razonable de que escuchar lo que lee no podrá conducirlo a una decisión a favor de esa parte. De haber dudas sobre la existencia de controversias de hechos materiales, deberán resolverse a favor de la parte que se opone a la moción de sentencia sumaria. **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, 193 DPR 100, 138 (2015). Esto, con el propósito de evitar que una de las partes se vea impedida de ejercer su día en corte. *Íd.*

A su vez, nuestro Tribunal Supremo resolvió en **Ramos Pérez v. Univisión**, 178 DPR 200, 218 (2010), que al considerar una solicitud de sentencia sumaria, bajo el fundamento de ausencia de prueba, es “[...] es indispensable que se le haya brindado al promovido amplia oportunidad para realizar un descubrimiento de prueba adecuado”. (Subrayado nuestro). La parte que presenta la moción de sentencia sumaria debe demostrar que la parte promovida no posee evidencia admisible para probar, al menos, un elemento esencial indispensable para su causa de acción. Íd., citando a J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de Derecho Procesal Civil*, San Juan, Publicaciones JTS, 2000, T. I, pág. 618. En estos casos, la sentencia sumaria procede si después de un adecuado descubrimiento de prueba, la parte demandante no cuenta con evidencia suficiente para probar sus alegaciones. **Ramos Pérez v. Univisión**, supra, pág. 218. Esta norma parte de la premisa de que es el(la) demandante es quien tiene el peso de probar su caso. Íd. Si luego de terminar el descubrimiento de prueba, resulta evidente que no puede demostrar su caso, no hay razón para celebrar un juicio. Íd., páginas 218-219. Por tal razón, la parte demandante puede solicitar que se posponga el disponer de una solicitud de sentencia sumaria hasta tanto se complete un adecuado descubrimiento de prueba, si no se le ha concedido la oportunidad de realizarlo. Íd., pág. 219. Una vez concluido el descubrimiento de prueba, la parte promovida deberá cumplir con lo dispuesto en la Regla 36.3 (b) de las de Procedimiento Civil, ante, R. 36.3 (b). Íd. Es decir, presentar su oposición fundamentada a la moción de sentencia sumaria. Íd.

A tono con lo anterior, cabe resaltar que el Tribunal Supremo ha expresado que no es recomendable dictar una sentencia sumaria cuando se requiere dirimir asuntos que envuelven elementos subjetivos como intención, propósitos mentales, negligencia, o cuando el factor de credibilidad es esencial. **Ramos Pérez v.**

Univisión de P.R., supra, pág. 219; **Carpets & Rugs v. Tropical Repts**, 175 DPR 615, 638 (2009). No obstante, “cuando de los documentos a ser considerados en la solicitud de sentencia sumaria surge que no existe controversia en cuanto a los hechos materiales”, nada impide que se utilice la sentencia sumaria en casos donde existen elementos subjetivos o de intención. **Ramos Pérez v. Univisión de P.R.**, supra, pág. 219.

De otra parte, en **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, supra, el Tribunal Supremo estableció el estándar que el Tribunal de Apelaciones debe utilizar para revisar una denegatoria o concesión de una moción de sentencia sumaria. Dictaminó que: “[e]l Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar solicitudes de Sentencia Sumaria”. Íd., págs. 21-22. La revisión que realice el foro apelativo deberá ser *de novo* y estará limitado a solamente adjudicar los documentos presentados en el foro apelado. **Vera v. Dr. Bravo**, supra, págs. 334-335. Todas las inferencias permitidas deberán ser a favor de la parte oponente a la moción de sentencia sumaria, de forma que se evalúe el expediente de la manera más favorable hacia dicha parte. **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, supra, pág. 118. Además, deberá constatar que las partes cumplan con los requisitos de forma que dicta la Regla 36, tanto en la moción de sentencia sumaria, como en la oposición, y deberá revisar si existen hechos materiales en controversia. Íd. Si existiesen, el foro apelativo tendrá que exponer los hechos que se encontraron en controversia y los que no, conforme a la Regla 36.4, supra, R. 36.4. Si el Tribunal Apelativo no encuentra hechos controvertidos, deberá revisar *de novo* si el foro inferior aplicó correctamente el derecho. Íd., pág. 119.

-B-

De otra parte, las obligaciones consisten en dar, hacer o no hacer alguna cosa. Art. 1041 del Código Civil, 31 LPRA sec. 2991.

Estas nacen de la ley, de los contratos y cuasicontratos, y de los actos y omisiones ilícitos o en los que intervenga cualquier género de culpa o negligencia. Art. 1042 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 2992. Aquellas obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse conforme a los mismos. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 2994.

Un contrato surge desde que una o varias personas consientes en obligarse con otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar cierto servicio. Art. 1206 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3371. En el contrato, las partes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que entiendan convenientes siempre que las mismas no sean contrarias a la ley, la moral y al orden público. Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3372.

En nuestro ordenamiento jurídico, las relaciones contractuales están regidos por los principios de la autonomía de la voluntad y *pacta sunt servanda*. ***Oriental Bank v. Perapi et al.***, 192 DPR 7, 15 (2014). El Art. 1207 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 3372, dispone lo atinente a la autonomía de la voluntad. Conforme a este, las partes contratantes tienen la libertad de “establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, ni al orden público”. Íd. Por otra parte, el principio de *pacta sunt servanda*, establece que “[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos”. Art. 1044 del Código Civil, 31 LPRÁ sec. 2994. ***Oriental Bank v. Perapi et al.***, supra, pág. 15; ***PRFS v. Promoexport***, 187 DPR 42, 52 (2012).

Los elementos indispensables para perfección de un contrato son: 1) el consentimiento de las partes contratantes; (2) el objeto, y (3) la causa. Art. 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRÁ sec.

3391. “El consentimiento de las partes en la celebración de un contrato, es elemento esencial para su existencia.” **S.L.G. Ortiz-Alvarado v. Great American**, 182 DPR 48, 62 (2011). Sobre la obligatoriedad de los contratos, el Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375., dispone 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”.

Si los términos de un contrato son claros, no hay duda sobre la intención de las partes contratantes y no hay margen a ambigüedades, por lo que, se estará al sentido literal de sus cláusulas. Art. 1233 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3471. Véase, también, **Unisys v. Ramallo Brothers**, 128 DPR 842 (1991). Ahora bien, cuando las palabras parezcan contrarias a la intención evidente de los contratantes, prevalecerá la intención sobre las palabras. Íd. Véase, además, **S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García**, 155 DPR 713 (2001). Al interpretar un contrato es menester presuponer la lealtad, corrección y buena fe durante su redacción. **S.L.G. Irizarry v. S.L.G. García**, supra. Se debe interpretar de tal forma que lleve a los resultados que sean cónsonos con la relación contractual y que estén conformes a las normas éticas. Íd. En ese sentido, el Art. 1235 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3473, establece que: “[c]ualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato, no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquellos sobre que los interesados se propusieron contratar”.

En otro extremo, aunque generalmente la redacción de los contratos surge de las negociaciones previas entre los contratantes, existen un tipo de contrato en el que una sola de las partes establece las condiciones que otra parte ha de aceptar. **Arthur Young & Co.**

v. Vega III, 136 DPR 157, 186 (1994). Estos son los contratos de adhesión. En este tipo de contrato, la bilateralidad contractual se ve reducida. Íd. Véase, además, **Zequeira v. CRUV**, 83 DPR 878 (1961). Es por ello que: “los contratos de adhesión son tratados jurídicamente de modo excepcional. No se les da enteramente la eficacia que se le reconoce de ordinario a otros contratos, porque prevalece la norma de que sus cláusulas deben interpretarse liberalmente a favor de la parte contratante económicamente más débil [...]”. **Arthur Young & Co. v. Vega III**, supra, pág. 186; **Santiago v. Kodak Caribbean, Ltd.**, 129 DPR 763 (1992).

Ahora bien, lo pactado en un contrato de adhesión no se modificará a menos que exista una cláusula ambigua u oscura. **Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera**, 184 DPR 169, 177 (2011). En cuyo caso, la misma será interpretada a favor de la parte que no redactó el contrato. Íd. En ese tenor, el Art. 1240 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3478, dispone que: “[l]a interpretación de las cláusulas obscuras de un contrato no deberá favorecer a la parte que hubiese ocasionado la obscuridad”. Empero, el tribunal no declarará este contrato nulo por el mero hecho de que solo una de las partes fue quien lo redactó. **Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera**, supra, pág. 177; **C.R.U.V. v. Peña Ubiles**, 95 DPR 311, 314 (1967). “En ausencia de ambigüedad el contrato se interpretará según sus términos”. **Coop. Sabaneña v. Casiano Rivera**, supra, pág. 177; **Ortiz Alvarado v. Great American Life Assurance**, 182 DPR 48 (2011); **Martín Pérez v. Universidad Central de Bayamón**, 143 DPR 554 (1997).

IV.

Es norma reiterada en nuestro ordenamiento jurídico, que este foro apelativo se encuentra en la misma posición que el foro de primera instancia al revisar una solicitud de sentencia sumaria, aunque la misma está limitada a la prueba documental presentada

ante el foro de primera instancia. **Rivera Matos, et al v. Triple-S Propiedad, Inc. y ACE Insurance Company**, 2020 TSPR 89, 204 DPR ____ (2020); **Meléndez González et al. v. M. Cuebas**, supra, pág. 118; **Vera v. Dr. Bravo**, supra. A tenor con ello, hemos revisado la Moción Solicitando Desestimación Sumaria de la Demanda, presentada por el BPPR, la Oposición a Moción Solicitando Desestimación Sumaria de la Demanda, sometida por el señor Despiau Batista, así como todos los demás documentos presentados por las partes con relación a esos escritos.

Examinados los escritos de las partes, resolvemos que no existe controversia sobre los siguientes hechos materiales:

1. El 14 de junio de 2013, el señor Despiau Batista y el codemandando Casas Universales, Inc., otorgaron un “Contrato de Venta”²², para la compra de planos y materiales para la construcción de una residencia de dos niveles “Modelo San Juan II”, en el Lote #29 de la Urbanización Estancias de Cupey, Municipio de San Juan. El BPPR no fue parte de ese contrato.
2. El 17 de junio de 2013, el señor Despiau Batista y Habitat Contractor suscribieron un “Contrato de Construcción y Gestoría”²³, que fue enmendado el 20 de noviembre de 2013²⁴. El BPPR no compareció ni formó parte del contrato.
3. El BPPR fue la institución bancaria que financió la construcción de la residencia del apelante.²⁵
4. A esos efectos, el 16 de septiembre de 2013, el BPPR y el señor Despiau Batista suscribieron un “Contrato de Préstamo de Construcción y Relevó de Responsabilidad”.
5. El proyecto de construcción de la propiedad del señor Despiau Batista constaba de ocho etapas, conforme al documento intitulado “Inspecciones y Etapas en Construcciones Nueva Etapas de Dos Niveles”.²⁶
6. El Ing. Rainerio Miranda fue contratado para realizar los informes de inspección de la obra.

A pesar de que estos hechos son incontrovertidos, existe controversia real y sustancial sobre otros hechos, que impiden disponer, en esta etapa y sin que se realizara descubrimiento de prueba, de forma sumaria de la causa de acción incoada contra el BPPR. En la Sentencia Parcial apelada, el TPI concluyó que el señor Despiau Batista no incluyó alegaciones en la Demanda a los efectos

²² Anejo VII del apéndice de la apelación, páginas 218-224.

²³ Páginas 227-228 del apéndice de la apelación.

²⁴ Página 226, íd.

²⁵ Anejo VI del apéndice de la apelación, páginas 164-176.

²⁶ Anejo VI del apéndice de la apelación, página 177.

de que el BPPR incurrió en conducta que justificara que se le condenara a responder solidariamente por las actuaciones negligentes de terceros o vicios causados por el contratista de la obra de construcción. Por lo cual, procedió a desestimar sumariamente la Demanda. Aunque el apelante reconoció que el apelado no es responsable de la calidad de los materiales ni de los actos u omisiones de un tercero en la construcción de la obra, sí alegó y reiteró en sus escritos en oposición a la moción de sentencia sumaria que el BPPR violó las condiciones contenidas en el Contrato de Préstamo. Adujo, además, que el presunto incumplimiento le ha ocasionado daños y perjuicios, incluyendo el costo de financiamiento y construcción, el pago de intereses, y daños adicionales para la destrucción y construcción de una nueva propiedad.²⁷ Adviértase que el inspector de la obra fue designado y contratado por el BPPR, sin que el apelante pudiera escoger ni recomendar un inspector. Dicho inspector tenía que asegurarse que la construcción se realizara conforme especificado, para poder desembolsar el dinero por fase de construcción. Cónsono con lo anterior, no es correcta la conclusión del TPI de que procede la desestimación de la Demanda contra el BPPR.

A la luz de los documentos sometidos por las partes, existe controversia en hechos materiales en cuanto a si el BPPR tenía conocimiento desde el comienzo de que la construcción de la obra no se estaba llevando a cabo conforme a las especificaciones y permisos concedidos y, por ende, no procedían los pagos por las etapas. Asimismo, existe controversia en torno a si el banco conocía o debió conocer los defectos del terreno y el plano previo a la aprobación del préstamo y la subsiguiente construcción.

²⁷ Véase los acápites 71-77 de la Demanda. Anejo V del apéndice de la apelación, página 137-138.

En otro extremo, la cláusula de relevo de responsabilidad del Contrato de Préstamo, el cual es uno de adhesión, es ambigua y requiere la interpretación de esta a la luz del contrato en su totalidad y a la verdadera intención de las partes.

El banco alegó que la cláusula de relevo de responsabilidad liberó al banco de garantizar la calidad de los trabajos y cualquier incumplimiento del contratista. Ahora bien, del Contrato de Préstamo surge que el BPPR se obligó, entre otras cosas, a cumplir con la función de administrar los pagos, a los fines de desembolsar el dinero **de conformidad al valor de la propiedad, sus estructuras y las certificaciones de la obra** realizada.²⁸ Asimismo, en el contrato se requirió que un representante del banco, quien -en este caso- fue un ingeniero, acudiera a la obra para para: “verificar que la etapa de la obra certificada y los materiales incorporados a la misma han sido llevados a cabo tal como lo especifica la certificación para pago”.²⁹ Si bien la cláusula de relevo de responsabilidad lo libera de responder por el incumplimiento del contratista, la misma **no** tiene el alcance de liberarlo de su propia responsabilidad e incumplimiento. No podemos eludir las obligaciones pactadas por las partes en el mencionado contrato.

Un examen pormenorizado del Contrato de Préstamo en su totalidad refleja que el apelante no renunció a incoar toda causa de acción contra el BPPR. Tampoco surge de dicho acuerdo que el señor Despiau Batista haya relevado de responsabilidad al BPPR por cualquier reclamación que tuviese contra este relacionada al incumplimiento de las obligaciones contraídas mediante el Contrato de Préstamo. Entre estas responsabilidades se encuentran su intervención y administración en la aprobación del desembolso del

²⁸ Véase el inciso 33 del Contrato de Préstamo de Construcción y Relevo de Responsabilidad, página 173 del apéndice de la apelación.

²⁹ Véase el inciso 14, íd., página 168.

dinero de préstamo y la obligación de cerciorarse que dicho desembolso era por obras de construcción bien realizadas.

Para controvertir los hechos presentados por el BPPR en su moción de sentencia sumaria, relacionados a que no fue negligente en ninguna medida, el apelante hizo referencia a algunos de los informes rendidos por el Ing. Rainiero Miranda Meléndez durante el proceso de construcción, al “Plot Plans”, al “Lenders Inspection” e “Initial Inspection”, los cuales crean controversia sobre hechos materiales. Estos documentos, así como la prueba documental, testifical y pericial que surja de un *adecuado descubrimiento de prueba* permitirán al foro de primera instancia dirimir si en efecto el BPPR fue negligente al cumplir con las obligaciones que acordó en el Contrato de Préstamo y si debe responder por algún daño que su actuación u omisión haya provocado a la parte demandante (aquí apelante). Recordemos, además, que no procede dictar sentencia sumaria cuando **no** se haya brindado a las partes la oportunidad de un adecuado descubrimiento de prueba.

Cónsono con lo anterior, reiteramos que existe controversia real en cuanto al hecho de si el BPPR fue negligente en su función como administrador de los pagos, si los informes de inspección para certificar los pagos se realizaron correctamente, si conocía previo a la aprobación del préstamo de los defectos del terreno y del plano, y si el apelado desconocía que la obra no se estaba realizando conforme a los términos y condiciones pactados en el Contrato de Préstamo para efectos si procedían o no los desembolsos. Los hechos materiales en controversia impiden que se dicte sentencia sumaria en esta etapa de los procedimientos. En consecuencia, erró el TPI al dictar sentencia sumaria a favor del BPPR.

V.

Por los fundamentos expuestos, se *revoca* la Sentencia de Parcial apelada. Se devuelve el caso al foro primario y se ordena la continuación de los procedimientos a tenor con lo aquí resuelto.

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

El Juez Sánchez Ramos disiente sin opinión escrita.

Lcda. Lilia M. Oquendo Solís
Secretaria del Tribunal de Apelaciones