

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

EDWIN BORRERO VÉLEZ y
otros
Apelantes
v.
AUTORIDAD PARA EL
FINANCIAMIENTO DE LA
VIVIENDA DE PUERTO RICO
Apelados

KLAN201901349

APELACIÓN
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
Utuado

Caso Núm.:
L AC2019-0003

Sobre:
Incumplimiento
de Contrato;
Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidente el Juez Bermúdez Torres, el Juez Flores García¹, la Jueza Cortés González Flores García, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 24 de junio de 2020.

I. Introducción

Comparece la parte apelante compuesta por Edwin Borrero Vélez, Brenda Lee Burgos Robles y la sociedad de bienes gananciales Borrero Burgos a los fines de solicitar la revocación de una sentencia sumaria emitida en el caso del epígrafe. Por medio del dictamen apelado el foro de primera instancia desestimó la demanda presentada por la parte apelante.

Veamos la procedencia del recurso promovido.

II. Relación de Hechos

Conforme surge del contenido del expediente apelativo, la parte apelante es dueña de cierto predio de terreno situado en el municipio de Adjuntas. Sobre el inmueble pesa una hipoteca constituida por los apelantes

¹ Mediante Orden Administrativa TA-2020-071 se designó al Hon. Gerardo A. Flores García, debido a que la Hon. Mildred I. Surén Fuentes se acogió a los beneficios del retiro.

financiada por la parte apelada, Autoridad Para el Financiamiento de la Vivienda de Puerto Rico. Durante el paso del más reciente huracán por la isla, tanto el terreno como la propiedad ubicada sobre el terreno sufrieron daños. En cuanto a esto, y por su pertinencia, transcribimos las alegaciones número cinco a la doce de la demanda:

5. Para la compra del referido inmueble fue necesario un financiamiento el cual se tramitó por conducto de la Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda, demandada en este pleito.
6. En atención al referido financiamiento y como requisito impuesto por la referida Institución, se les requirió a los demandantes un seguro el cual incluía una póliza para huracanes.
7. **Los demandantes pagaron el referido seguro y hasta el día de la ocurrencia del Huracán María,** estaban al día en todas las obligaciones contraídas en el financiamiento.
8. **Que la demandada Autoridad para el Financiamiento de la Vivienda seleccionó como aseguradora a Mapfre** y era ésta la obligada a remitir los pagos por la póliza de seguro.
9. Como consecuencia del huracán María el inmueble quedó inservible.
10. Que la demandada no quiere cumplir sus obligaciones contractuales.
11. **Que contrario a lo contratado y representado entre el demandante y el demandado [la] Administración para el Financiamiento de la Vivienda (AFV), la póliza de seguro de la propiedad únicamente brinda cubierta parcial a la estructura y no al inmueble en su totalidad.**
12. Contrario a lo acordado y representado, la AFV contrató una póliza de seguro limitada a daños a la estructura y no al inmueble en su totalidad.
[Énfasis nuestro.]

Presentada la reclamación y superados varios trámites en el caso, la parte apelante solicitó la adjudicación sumaria del pleito a su favor. La parte apelante presentó su oposición y solicitó la desestimación sumaria de la causa. La parte apelante se

opuso a la desestimación solicitada, y el asunto quedó sometido ante la primera instancia judicial.

La controversia entre las partes quedó limitada a decidir si el tipo de póliza de seguros pagado por la parte apelante y según tramitada por la parte apelada era el requerido por la escritura de hipoteca. En síntesis, la parte apelante atribuye la responsabilidad en la adquisición de una póliza de seguros incompleta a la parte apelada, pues sostiene que correspondía a esta asegurar el inmueble conforme a las estipulaciones en el contrato de préstamo hipotecario. La parte apelada asevera haber cumplido con sus obligaciones ya que la póliza de seguros adquirida es de las denominadas "extendidas" o "ampliadas".

El tribunal consideró las posturas de las partes según esgrimidas en sus respectivos escritos y emitió una sentencia sumaria a favor de la parte apelada. De las determinaciones de hechos destacamos las siguientes:

9. **Los demandantes no gestionaron la póliza de seguros como AFV les requirió.**
10. Dada la falta de tramitación de los demandantes, **la AFV adquirió una póliza de seguros con Mapfre según las características establecidas en la cláusula cuarta de la Escritura de Hipoteca.**
11. **La AFV seleccionó una cubierta para la vivienda** que incluía una prima para cubierta ampliada, así como también peligros asegurados de fuego, vandalismo o daños maliciosos y terremoto.
12. Una cubierta para la vivienda (Cubierta A de Mapfre) comprende la residencia y sus estructuras anexas, pero no aplica a los terrenos, ni siquiera aquellos en que está ubicada la vivienda.
13. La cubierta ampliada de Mapfre incluye los peligros asegurados de tormenta de viento, huracán o granizo, explosión, motín o conmoción civil, aeronaves, vehículos, humo y erupción volcánica.
14. **Mapfre expidió la póliza número 3110050800428 a favor de los demandantes.**

15. El límite de responsabilidad de la póliza equivale a \$51,960 con una prima total de \$934.00.
16. **Los demandantes pagaron la póliza a través de la AFV**, cuyos pagos estaban al día.
17. El inmueble de los demandantes sufrió pérdidas materiales y daños a la estructura y el terreno.
18. Mapfre les dio de baja de la cubierta asegurada [sic] a los demandantes.
19. Los demandados transigieron una compensación por los daños con Mapfre por \$31,000.
[Énfasis nuestro.]

El tribunal concluyó, al hacer alusión a la escritura de hipoteca, "que la AFV no pactó la adquisición de una póliza distinta a la expresada en la referida escritura" y añadió que "nunca existió una obligación de parte de la AFV de adquirir la póliza que alegan los demandantes, entiéndase una póliza que cubriera la estructura y el terreno en su totalidad". En consecuencia, el foro apelado desestimó la demanda incoada.

La parte apelante solicitó la reconsideración del dictamen, pero la misma fue denegada. Todavía inconforme, comparece ante nosotros y pide la revocación de la sentencia apelada. La parte apelada también comparece mediante alegato escrito.

Hemos examinado cuidadosamente los escritos de las partes, el contenido del expediente para este recurso y deliberado los méritos de esta Apelación entre los jueces del panel, por lo que estamos en posición de adjudicarlo de conformidad con el Derecho aplicable.

III. Derecho Aplicable

La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.1, establece que:

Una parte que solicite un remedio podrá, en cualquier momento después de haber

transcurrido veinte (20) días a partir de la fecha en que se emplaza a la parte demandada, o después que la parte contraria le haya notificado una moción de sentencia sumaria, pero no más tarde de los treinta (30) días siguientes a la fecha límite establecida por el tribunal para concluir el descubrimiento de prueba, presentar una moción fundada en declaraciones juradas o en aquella evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos esenciales y pertinentes, para que el tribunal dicte sentencia sumariamente a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la reclamación solicitada.

Por su parte, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.2, permite a una parte contra la cual se ha presentado una reclamación, solicitar que se dicte sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o cualquier parte del pleito. Este mecanismo procesal es un remedio de carácter discrecional. Su fin es favorecer la más pronta y justa solución de un pleito que carece de controversias genuinas sobre los hechos materiales y esenciales de la causa que trate. Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao, 197 DPR 656, 662-663 (2017); Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli, 182 DPR 541, 555 (2011); Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 212-214 (2010); Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, 166 DPR 154, 184 (2005). A pesar de que, en el pasado se calificó como un recurso "extraordinario", el Tribunal Supremo ha establecido que su uso no excluye tipos de casos y puede ser utilizada en cualquier contexto sustantivo. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., 193 DPR 100, 112 (2015). Independientemente de la complejidad del pleito, si de una moción de sentencia sumaria no surge controversia de hechos, puede dictarse sentencia sumaria. *Id.*

Este vehículo procesal únicamente se utilizará en aquellos casos en los que no existan controversias reales y sustanciales en cuanto los hechos materiales y

pertinentes y lo único que reste por parte del poder judicial es aplicar el Derecho. Regla 36.1 de Procedimiento Civil, *supra*; Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 109; PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 DPR 881, 911-912 (1994). El Tribunal Supremo ha definido un hecho material como aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 110; Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 213.

La parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria está obligada a establecer, mediante prueba admisible en evidencia, la inexistencia de una controversia real respecto a los hechos materiales y esenciales de la acción. Mun. de Añasco v. ASES et al., 188 DPR 307, 326 (2013). Además, deberá demostrar que, a la luz del derecho sustantivo, amerita que se dicte sentencia a su favor. Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, pág. 213; Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado, *supra*, pág. 184; Vera v. Dr. Bravo, 161 DPR 308, 332-333 (2004).

La Regla 36.3, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3, exige que si de las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas, si las hubiere, y alguna otra evidencia surge que no existe controversia real y sustancial en cuanto a ningún hecho esencial y pertinente y que, como cuestión de derecho procede, se debe dictar sentencia sumaria a favor de la parte promovente. Regla 36.3 (e) de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (e); Lugo Montalvo v. Sol Meliá Vacation Club, 194 DPR 209, 224-225 (2015); Meléndez

González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, pág. 109; SLG Zapata Rivera v. J.F. Montalvo, 189 DPR 414, 430 (2013).

En caso contrario, cuando de las alegaciones y la prueba, surja una controversia de hechos, la moción de sentencia sumaria es improcedente. Const. José Carro v. Mun. Dorado, 186 DPR 113, 129 (2012). Ante ello, el tribunal competente deberá abstenerse de dictar sentencia sumaria en el caso y cualquier duda en su ánimo, habrá de resolverse en contra de la parte que promueve la solicitud. Vera v. Dr. Bravo, *supra*, págs. 332-333; Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. E.L.A., 152 DPR 599, 610 (2000).

IV. Aplicación del Derecho a los Hechos

En este caso, la parte apelante sostiene que la parte apelada infringió un acuerdo contractual al adquirir una póliza de seguros que no correspondía a la acordada en una escritura y como resultado dejó sin cubierta la reclamación sobre los daños ocasionados por el huracán María sobre el terreno.

En primera instancia, corresponde identificar lo acordado por las partes, según surge en la cláusula número cuatro de la escritura de constitución de hipoteca en controversia. La referida cláusula lee:

----CUATRO: Seguro. Los DEUDORES HIPOTECARIOS mantendrán la Propiedad Hipotecada y sus mejoras ahora existentes o en adelante erigidas o instaladas, aseguradas contra pérdida por fuego, riesgos incluidos dentro del término "cubierta extensa" o "cubierta extendida" y tales otros riesgos como el ACREEDOR HIPOTECARIO requiera, por las cantidades y con aquellos términos, que pueda éste razonablemente requerir. El asegurador será aprobado por el ACREEDOR HIPOTECARIO, si así el ACREEDOR HIPOTECARIO en cualquier momento lo requiriese, y las primas serán pagadas, a opción del ACREEDOR HIPOTECARIO, por adelantado por todo el periodo del préstamo o de otra forma dentro del tiempo dispuesto por el asegurador o por pago directo de los DEUDORES HIPOTECARIOS a través del

ACREEDOR HIPOTECARIO con suficiente anticipación al vencimiento de cada pago de prima. Dicha(s) póliza(s) de seguro contendrán las cláusulas usuales de protección al ACREEDOR HIPOTECARIO, incluyendo el de notificación al ACREEDOR HIPOTECARIO con por lo menos diez (10) días de anticipación a la cancelación de dicha(s) póliza(s) por cualquier razón, y el ACREEDOR HIPOTECARIO tendrá derecho de poseer las mismas, como también sus respectivas renovaciones.
[Énfasis nuestro.]

Del precitado lenguaje surge de manera indubitada que los apelantes como "deudores hipotecarios" tenían la obligación de mantener la "propiedad hipotecada", "asegurada contra pérdida por fuego, riesgos incluidos dentro del término "cubierta extensa" o "cubierta extendida".

En relación a lo que constituye la "propiedad hipotecada" en la escritura, según el contrato de préstamo hipotecario, la hipoteca recaía sobre la propiedad descrita en el "Expone" primero de la escritura pública. A continuación, transcribimos la parte pertinente del referido expone:

---PRIMERO: Que el Deudor Hipotecario es dueño en pleno dominio del inmueble o inmuebles que, según aparece del Registro de la Propiedad, se describe a continuación, de ahora en adelante denominado ("la Propiedad"):-----

---RUSTICA: **Predio de terreno** radicado en el Barrio Juan González de Adjuntas, Puerto Rico, denominado como solar número dos (2), que tiene una cabida superficial de dos puntos cero una (2.01) cuerdas equivalentes a siete mil novecientos nueve punto mil trescientos cincuenta (7909.1350) metros cuadrados[.]...

[Énfasis nuestro.]

La cláusula número uno de la escritura extiende la hipoteca "sobre el inmueble de su propiedad descrito anteriormente, así como sobre cuantas mejoras, elevaciones, equipo con carácter permanente o nuevas edificaciones existan ahora o se le incorporen en el

futuro". En fin, conforme surge de la escritura de compraventa, la propiedad hipotecada incluye el "predio del terreno", así como las mejoras, elevaciones, equipo y nuevas edificaciones existentes y por construirse.

Por otro lado, al examinar la póliza de seguros, lo cierto es que la póliza menciona y reitera la exclusión del terreno en las siguientes palabras "[e]sta cubierta no aplica a los terrenos". Por tanto, conforme surge del propio texto de la póliza solamente estuvo asegurada la vivienda según las definiciones del seguro.

Como sabemos la póliza ha de interpretarse "conforme al propósito de la misma, o sea, el ofrecer protección al asegurado". Cooperativa Ahorro y Crédito Oriental v. SLG, 158 DPR 714, 723 (2003). No obstante, aun cuando un contrato de seguro debe ser interpretado liberalmente a favor del asegurado, por ser un contrato de adhesión, si el lenguaje del contrato es explícito, no queda margen para interpretaciones que violenten obligaciones contraídas al amparo de la ley, que se atengan a lo acordado por las partes y que no contravengan el interés público. Rivera Robles v. Insurance Co. of Puerto Rico, 103 DPR 91, 93-94 (1974). Es por estos principios de hermenéutica que no albergamos duda sobre el hecho certero de la exclusión del terreno de la protección ofrecida por la póliza adquirida. Art. 11.250 del Código de Seguros, 26 LPRA sec. 1125.² En este caso, la póliza es categórica y clara al excluir "a los terrenos" de la protección

² El artículo lee: "Todo contrato de seguro deberá interpretarse globalmente, a base del conjunto total de sus términos y condiciones, según se expresen en la póliza y según se hayan ampliado, extendido, o modificado por aditamento, endoso o solicitud adherido a la póliza y que forme parte de ésta".

garantizada.³ Por tanto, el incumplimiento con estas secciones de la escritura de hipoteca es manifiesto y libre de controversia.

Descansando en lo anterior, la parte apelante asevera que la parte apelada "incumplió" con la escritura de hipoteca al "obtener" una póliza de seguro incompleta, ya que el seguro solo cubría daños a las construcciones sobre el terreno, mas no el terreno en si. Por ello solicitó que se le compensara por los daños acaecidos a su terreno, y la resolución de la escritura de hipoteca. El razonamiento de la parte apelante está fundamentado en la supuesta responsabilidad del apelado en cumplir con la cláusula antes transcrita. De otra parte, el apelado argumentó haber cumplido con el contrato de hipoteca ya que la póliza adquirida es una "extendida" o "ampliada".

Sin embargo, conforme a lo establecido en el Art. 1044 de nuestro Código Civil, y el principio jurídico conocido como *pacta sunt servanda*, "[l]as obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes contratantes, y deben cumplirse al tenor de los mismos". Por tanto, consideramos que la cláusula número cuatro del contrato de hipoteca impuso a la parte apelante la obligación de adquirir una póliza de seguros conforme a la definición establecida en la propia escritura.

Era a la parte apelante a quién competía adquirir un seguro para proteger el inmueble descrito en la escritura de hipoteca. Véanse, Arts. 1206 y 1213 del

³ La relación entre aseguradora y asegurado rige por lo pactado en el contrato de seguros, "que constituye la ley entre las partes". TOLIC v. Febles Gordián, 170 DPR 804, 812 (2007).

Código Civil, 31 LPRA secs. 3371 y 3391.⁴ La obligación establecida en la cláusula número cuatro del contrato de préstamo hipotecario es clara, y exigía a la parte apelante asegurar el terreno como parte de las condiciones impuestas por la parte apelada, como entidad financiera, para aportar el capital necesario para la compra del inmueble de los titulares primitivos. BPPR v. Sucn. Talavera, 174 DPR 686, 693 (2008).

En la presente causa, no existe controversia de que la parte apelante tenía la obligación de adquirir el seguro descrito en el préstamo. Como tampoco, del alcance del tipo de seguro que debió quedar incluido en la póliza objeto de disputa.

Sin embargo, según las propias admisiones de las partes en sus escritos ante la primera instancia judicial, el apelado eligió el contrato de seguros, la parte apelante lo aceptó y pagó la prima.⁵ Ahora la parte apelante le imputa a la apelada haber incumplido la cláusula número cuatro del préstamo hipotecario, sin embargo en realidad el incumplimiento recae sobre el primer actor. Esto pues el obligado a obtener una póliza de seguros según definida en la escritura de hipoteca era la parte apelante. Por tanto, la parte apelante debió cerciorarse del contenido de la póliza ofrecida por la parte apelada, específicamente el cumplimiento con la

⁴ Artículo 1206 del Código Civil establece que “[l]os contratos existen desde que una o varias personas consienten a obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio”. 31 LPRA sec. 3371. Ahora, para que el contrato sea válido, será necesario que reúna los siguientes requisitos: (a) el consentimiento de los contratantes; (b) objeto cierto; y (c) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3391.

⁵ Véase alegaciones número siete y ocho transcritas en la primera parte de esta sentencia. También véase contestación a la demanda enmendada número ocho de la parte apelada donde admite haber seleccionado como compañía aseguradora a Mapfre.

mencionada cláusula número cuatro. Art. 1044 del Código Civil, *supra*.

El expediente nos permite inferir la aceptación de la parte apelante del contrato de seguros gestionado por la parte apelada sin ningún otro miramiento hasta la presente controversia cuando reluce la falta de cubierta en la póliza contratada por la parte apelante. La parte apelante era la persona obligada a cumplir con la estipulación de la cláusula número cuatro de la hipoteca, y ahora no puede atribuir al apelado la responsabilidad de su propia omisión. El hecho de que la parte apelada escogiera o gestionara el tipo de contrato de seguros adquirido por la parte apelante no relevó a esta de cumplir con su responsabilidad bajo el contrato de préstamo hipotecario. Art. 1210 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3375.⁶ Es por tal razón que la parte apelante no tiene derecho a la resolución del contrato de hipoteca, pues no existe evidencia de incumplimiento atribuible a la parte apelante sobre las condiciones del préstamo hipotecario. Véase, Art. 1077 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3052; Constructora Bauzá, Inc. v. García López, 129 DPR 579, 593-594 (1991).

Ahora bien, de ordinario, como tribunal revisor, estamos impedidos de adjudicar controversias de hechos. Meléndez González v. M. Cuebas, Inc., *supra*, págs. 119-120; S.L.G. v. S.L.G., 150 DPR 171, 194 (2000). Sin embargo, debido al carácter sumario del recuso presentado, estamos facultados no solamente a revisar las conclusiones de derecho en la sentencia apelada,

⁶ "Los 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".

sino a revisar de *ново* las determinaciones de hechos de la sala sentenciadora e inclusive a sustituirlas de concluir que no representan el balance más razonable y justiciero de la prueba contenida en el expediente. Meléndez González v. M. Cuebas, *supra*, pág. 119; Cruz Marcano v. Sánchez Tarazona, 172 DPR 526, 550 (2007).

Lo anterior, pues la determinación de hecho número diez no refleja el balance más justiciero de la prueba contenida en el expediente. Como vimos la parte apelada gestionó el contrato de seguro, pero fue la parte apelante la que adquirió la póliza de seguros. Agregue que la póliza de seguros adquirida por la parte apelante no cumplió con las exigencias de la cláusula número cuatro de la escritura de hipoteca. Es por esto que debemos modificar la determinación de hecho número nueve para que lea:

9. Dada la falta de tramitación de los demandantes, la AFV gestionó una póliza de seguros con Mapfre pero la póliza de seguros no cumplió con las características establecidas en la cláusula cuarta de la Escritura de Hipoteca.

Acogemos las demás, determinaciones de hechos alcanzadas por el foro primario, por surgir de los documentos que obran en el expediente.

En suma, en atención a todas estas premisas, procedía como cuestión de derecho la desestimación sumaria de este pleito en vista de que la demanda deja de exponer una causa que amerite la concesión de un remedio jurídico. Regla 10.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 10.2. La parte apelante pretendió transferir la responsabilidad de su propia falta a la parte apelada sin motivo válido en Derecho. Véanse, Artículos 1041, 1042, 1044, 1077, 1111 del Código Civil,

31 LPRA secs. 2991, 2992, 2994, 3052 y 3161. Es por tales razones que procede la modificación de la determinación de hecho número nueve y la confirmación del resto de la sentencia sumaria apelada.

V. DISPOSICIÓN DEL CASO

Por los fundamentos antes expuestos, *modificamos* la determinación de hecho número nueve para que lea "[d]ada la falta de tramitación de los demandantes, la AFV gestionó una póliza de seguros con Mapfre pero la póliza de seguros no cumplió con las características establecidas en la cláusula cuarta de la Escritura de Hipoteca". Así modificada, *confirmamos* los demás extremos de la sentencia apelada.

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