

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL VIII

MIGUEL SANTIAGO
ESPADA

DEMANDANTE-APELADA

V.

SIGFRIDO VÉLEZ
CRESPO Y OTROS

DEMANDADA-APELANTE

KLAN202000671

Apelación procedente
del Tribunal de
Primera Instancia,
Sala Superior de
Bayamón

Caso Núm.
VB2018CV00757
(506)

Sobre:
ACCIÓN DE
NULIDAD DE
CONTRATO

Panel integrado por su presidente el Juez Hernández Sánchez, la Jueza Brignoni Mártir y la Jueza Grana Martínez.

Grana Martínez, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 18 de diciembre de 2020.

El apelante, Miguel Santiago Espada, solicita que revoquemos una sentencia parcial en la que el Tribunal de Primera Instancia (TPI) desestimó la demanda contra el Banco Popular de Puerto Rico y los codemandados, Sigfrido Vélez, Edna Pabón y su sociedad legal de gananciales.

El apelado, Banco Popular de Puerto Rico, en adelante el banco o BPPR, presentó su oposición al recurso.

Los apelados, Sigfrido Vélez, Edna Pabón y su sociedad legal de gananciales solicitaron la desestimación del recurso, debido a que el apéndice no incluyó documentos esenciales para adjudicar la controversia y que Universal Insurance Company es parte indispensable y el apelante no la incluyó en el pleito. Habiendo estos presentado la *moción de desestimación*, resolvemos no ha lugar.

Los hechos que anteceden a este recurso son los siguientes.

I

El 29 de diciembre de 2018, el apelante presentó una demanda contra varios codemandados incluyendo a BPPR, los esposos Sigfrido Vélez Crespo y Edna Pabón Rivera y su sociedad legal de gananciales. El 24 de julio de 2019 presentó demanda enmendada. El apelante alegó que compró una residencia a los esposos Vélez Pabón y que BPPR es el acreedor hipotecario.¹

No obstante, adujo que los vendedores y el acreedor hipotecario incurrieron en dolo en la contratación. El apelante sostuvo que los apelados lo indujeron de forma dolosa e insidiosa a comprar una propiedad inmueble a sabiendas de que era inservible. Como consecuencia, solicitó la nulidad del contrato y una indemnización por daños y perjuicios por incumplimiento contractual. Véase, págs. 18-27 del apéndice.

BPPR y los codemandados Sigfrido Vélez, Edna Pabón y su sociedad legal de gananciales presentaron mociones de sentencia sumaria por separado.

El TPI declaró ha lugar ambas mociones de sentencia sumaria y determinó los hechos siguientes. El 10 de abril de 2017, las partes suscribieron un contrato de compraventa de una propiedad inmueble. La Cláusula Tercera del contrato establece que el comprador adquirió la propiedad “as is” y que aceptó que la inspeccionó a su satisfacción y que el precio de compraventa reflejaba las condiciones en que se encontraba. Por su parte, en la Cláusula Décimo Cuarta consta que ambas partes admitieron que el Corredor de Bienes Raíces les orientó sobre la necesidad y conveniencia de que un perito certificado inspeccionara la propiedad. Además, consta en dicha cláusula, que la propiedad

¹ Trust Mortgage es el acreedor original, pero fue sustituido por BPPR en un documento titulado “Notice of Assignment Sale of Transfer of Servicing Rights” otorgado el 11/01/2017.

sería entregada al comprador a los quince días del cierre. Determinaciones de Hecho 1, 3 y 5 de la sentencia apelada.

Igualmente consta en la sentencia, que los apelantes el 27 de abril de 2007 suscribieron una Solicitud de Préstamo (Trust Mortgage Corporation Uniform Residential Loan Application) en la que fueron advertidos de que: “neither Lender nor its agents, brokers, insurers, servicers, successors, or assigns has made any representation or warranty, express or implied, to me regarding the property or the condition or value of the property”. El comprador suscribió ese documento cinco meses antes del cierre. Por lo tanto, reconoció que, a esa fecha, ya sabía que el acreedor hipotecario y sus sucesores no le hicieron representación alguna, ni le ofrecieron garantía alguna sobre la condición o el valor de la propiedad. Determinaciones 6 y 7 de la sentencia apelada.

Según surge de la sentencia, el 27 de abril de 2017, el demandante suscribió un documento titulado “Certificado de Inspección” en el que certificó que fue informado que la tasación no era una inspección de la propiedad, ni sustituía la inspección que le correspondía hacer como comprador informado. El demandante también certificó en ese documento que el “Trust Mortgage Corporation” era el vehículo para obtener su préstamo hipotecario, pero no garantizaba las condiciones de la propiedad. Por otro lado, certificó que fue notificado que “la tasación realizada en conexión con su préstamo hipotecario tiene el propósito de determinar la cantidad de préstamo máximo que el banco le puede otorgar. Usted tiene todo el derecho a contratar un Inspector debidamente licenciado para que inspeccione la propiedad que usted ha decidido comprar. TRUST MORTGAGE CORPORATION le recomienda que inspeccione la propiedad antes de firmar el contrato de

compraventa, ya que es su responsabilidad saber en qué condiciones se encuentra la propiedad”. Determinaciones de hecho 6-10 de la sentencia apelada.

El foro primario determinó que los documentos suscritos evidencian que el acreedor hipotecario notificó al comprador cinco meses antes del cierre que: (1) le correspondía inspeccionar la propiedad, (2) el acreedor hipotecario no garantizaba las condiciones de la propiedad, (3) tenía derecho a contratar un inspector licenciado para inspeccionar la propiedad, y (4) era responsable de saber las condiciones en que se encontraba la propiedad y le recomendó inspeccionarla antes de firmar el contrato de compraventa. Determinación de Hecho Núm. 11 de la sentencia apelada.

Por otro lado, constan en la sentencia las determinaciones de hecho a continuación. Las partes acordaron el precio de venta en \$210,000.00. El comprador entregó un depósito de \$2,000.00. El 30 de mayo de 2017, las partes suscribieron una enmienda al Contrato de Compraventa, firmada el 1 de junio de 2017. El día del cierre suscribieron otra enmienda para extender la vigencia del contrato. Determinaciones de Hecho 12-15 de la sentencia apelada.

Otros hechos relevantes que surgen de la sentencia son los expuestos a continuación. El 25 de mayo de 2017, el tasador José L. Rivera Díaz tasó la propiedad para propósitos del financiamiento hipotecario. Según consta en la tasación, “there are no apparent adverse factor which should affect subject’s marketability”. “Normal depreciation is observed. Property is in average conditions. There is no measurable evidence of functional o external obsolescence”. La tasación contesta en la negativa a la pregunta de: “Are there any physical deficiencies of adverse conditions that affect the livability, soundness or structural integrity”. El 20 de mayo de 2017, el tasador valoró la propiedad en \$208,000.00. La compraventa se

firmó cuatro meses después de la tasación. Determinaciones de Hecho 16-18 de la sentencia apelada.

El 1 de junio de 2017, varios días más tarde de la tasación, las partes firmaron un "Addendum" para reducir el precio de venta a \$208,000.00. Los codemandados acordaron aportar cinco mil dólares (\$5,000) para los gastos de cierre, lo que constituyó un descuento en el precio de venta. No existe evidencia de que el demandante le expresara al acreedor hipotecario desacuerdo con la tasación, tampoco solicitó revisión de la tasación, ni una segunda tasación. Determinación de Hecho Núm. 20 de la sentencia apelada.

El 15 de septiembre de 2017, el tasador José L. Rivera Díaz realizó un "Catastrophic Disaster Area Property Inspection Report", debido al paso del Huracán Irma el 6 de septiembre de 2017. Según consta en ese reporte, "The appraiser is not responsible for any hidden defects or damages which occurs after our inspection because the appraiser is not a civil engineer, structural engineers or home inspector. We recommend the buyer/borrower... to hire a professional in any expertise mentioned above to evaluate the property for personal tastes, preferences and hidden defects if any causes by this hurricane/storms not discovered during our visual inspection of the property". El tasador no recomendó ninguna reparación y expresó que no observó ninguna señal de moho visible en su interior o exterior. Determinaciones de Hecho 21-23 de la sentencia apelada.

El comprador certificó en la escritura de compraventa que examinó el inmueble y la estructura a su satisfacción y que se le concedió la oportunidad de gestionar el asesoramiento necesario. Al suscribir ese documento manifestó, representó y garantizó que conocía la condición actual del inmueble y la estructura previo al

otorgamiento. El comprador reconoció que conocía que el inmueble por su construcción, antigüedad, desgaste o método de construcción probablemente sufre o sufrirá de: grietas, filtraciones en las paredes y/o techos, desprendimientos, asentamientos y desperfectos en: empañetados, enlucidos, cerámicas, gabinetes de cocina, enseres de baño, conexión eléctrica, plomería, receptáculos, grifos, toma corrientes, toma de agua, tubería sanitaria, tubería eléctrica, drenaje de patios, losa de techo y losas de piso y baño y aun así la adquieren en esa condición “as is”, sin que la vendedora les hiciera ninguna promesa, manifestación o representación. El comprador expresó que encontró la propiedad a su entera satisfacción y que la adquiriría donde está, como está, sin ulterior responsabilidad u obligación de ningún tipo por la VENDEDORA por concepto de defectos o vicios, ya fuere manifiestos u ocultos de que adolezca el inmueble al presentar o surjan en el mismo cualquier gravedad o magnitud. Determinación de Hecho Núm. 24 de la sentencia apelada.

El 15 de septiembre de 2017, Trust Mortgage divulgó al demandante todos los detalles del préstamo hipotecario y en esa fecha suscribió la escritura de compraventa. El proceso de negociación de la compraventa tomó 159 días equivalente a veintidós semanas y cinco días. Luego de firmar la escritura de compraventa, el demandante se fue a vivir fuera de Puerto Rico. El 20 de septiembre de 2017, el huracán María pasó por Puerto Rico y el país fue declarado zona de desastre. El 16 de noviembre de 2017, el demandante regresó a Puerto Rico. El 28 de noviembre de 2017 presentó un “Property Loss Notice” ante su aseguradora, Universal Insurance Company. Determinaciones de hecho 25-30 de la Sentencia apelada.

El 17 de diciembre de 2017, Pro Value realizó un segundo “Catastrophic Disaster Area Property Inspection”. El 29 de enero de

2018, Universal informó al demandante que los daños reclamados como consecuencia del paso del huracán no estaban cubiertos, que los daños por inundación, estaban excluidos en su póliza. El 26 de febrero de 2018, el Capitán de la Policía, Rafael Rodríguez Jiménez, Comisionado Interino de Seguridad y Orden del Municipio Autónomo de Vega Baja, certificó que personal de la Oficina de Manejo de Emergencias Municipal visitó la residencia y encontró problemas de filtraciones, varilla explotada y grietas en el techo a causa del huracán. El 2 de junio de 2018, Universal informó al demandante que cerraría su reclamación, debido a que la póliza no cubría los daños reclamados. Determinaciones de hechos 30-34 de la sentencia apelada.

El TPI dictó sentencia sumaria porque consideró que no existe controversia de que: (a) el demandante percibió los daños alegados el 16 de noviembre de 2017, (b) el demandante no percibió los daños en o antes del 15 de septiembre de 2017, (c) previo al 15 de septiembre de 2017, la propiedad objeto de la demanda estaba en buenas condiciones para ser habitada, (d) el demandante presentó una reclamación a la aseguradora el 28 de noviembre de 2017 y en la fecha de pérdida escribió el 20 de septiembre de 2017 y esa es la misma fecha en que el Huracán María pasó por Puerto Rico (e) el 29 de enero de 2018, la aseguradora informó al demandante que los daños reclamados por la inundación ocasionada por el huracán María, no estaban cubiertos por la póliza.

El foro primario dio por hecho que la demandante presentó dos versiones irreconciliables ante dos foros distintos. El TPI sostuvo que el demandante informó a la aseguradora que los daños fueron ocasionados por el huracán María y en el tribunal alegó dolo contractual.

Por otro lado, el TPI concluyó que los daños de la propiedad fueron ocasionados por un evento de fuerza mayor. El tribunal llegó a esa conclusión, porque en la tasación realizada el 25 de mayo de 2017, no se reflejan los daños alegados en la demanda. Además, de que en el “Catastrophic Disaster Area Property Inspection Report”, realizado el 15 de septiembre de 2017, debido al paso del huracán Irma, se indicó que no existía impacto aparente u observable para la comercialización de la propiedad (marketability) o su valor como colateral para propósitos de préstamos hipotecarios (mortgage lending purposes). Finalmente, consideró el Catastrophic Disaster Area Property Inspection del 17 de diciembre de 2017 y la denegación de cubierta de Universal Insurance realizado el 29 de enero de 2018. Los hechos probados convencieron al TPI que los daños reclamados, fueron ocasionados por el huracán María y que no eran consecuencia de un acto doloso de los demandados.

El foro apelado exoneró de responsabilidad a BPPR, porque en todo momento, el apelante fue notificado que estaba comprando la propiedad “as is” y que era responsable de contratar un inspector independiente. Según el TPI, el apelante asumió el riesgo y las consecuencias por los alegados vicios ocultos de la propiedad. El tribunal determinó que este firmó varios documentos, meses antes del cierre, en los que fue advertido que era responsable de inspeccionar la propiedad y de que compraba la propiedad en las condiciones en las cuales estaba. Igualmente, consta en la sentencia, que fue informado en diversos documentos, firmados previo a la compraventa, la necesidad de realizar una inspección y que eso era de su exclusiva responsabilidad. No obstante, el demandante optó por no inspeccionar la propiedad previo al cierre.

Por las razones antes consignadas, el TPI dictó sentencia sumaria a favor de todos los apelados.

El apelante presentó una moción de reconsideración, que fue denegada por el TPI.

Inconforme, presentó este recurso en el que alega que el TPI cometió los errores siguientes:

LA SENTENCIA SE BASA EN PRUEBA INADMISIBLE Y NO CONSIDERA HECHOS QUE CREAN CONTROVERSIAS SUSTANCIALES.

LA MOCIÓN ERA PREMATURA EL DESCUBRIMIENTO DE PRUEBA NO HABÍA CULMINADO.

LA SENTENCIA NO APLICA CORRECTAMENTE LA DOCTRINA DE ACTOS PROPIOS.

BPPR ES PARTE INDISPENSABLE AL SER TENEDOR Y HABER UNA ACCIÓN QUE PUEDA AFECTAR LA HIPOTECA, ERRÓ TPI AL DESESTIMAR EN CUANTO A BPPR.

II

PARTE INDISPENSABLE

La Regla 16.1 de Procedimiento Civil. 32 LPR Ap. V, R 16.1, gobierna todo lo relacionado a la falta de parte indispensable en un pleito. Según dispone esta regla, las personas que tengan un interés común sin cuya presencia no pueda adjudicarse la controversia, se harán partes y se acumularán como demandantes o demandadas, según corresponda. Una parte indispensable es aquella de la que no se puede prescindir, porque sin su presencia no se pueden adjudicar correctamente las cuestiones litigiosas, sin que sus derechos queden afectados. *López García v. López García*, 200 DPR 50, 63 (2018); *García Colón v. Sucn. González*, 178 DPR 527, 548 (2010); *Romero v. SLG Reyes*, 164 DPR 721, 733 (2005).

El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que la Regla 16.1, *supra*, forma parte del esquema de rango constitucional que prohíbe que una persona sea privada de su libertad o propiedad sin el debido proceso de ley. La regla citada parte de dos principios fundamentales a saber: (1) la protección constitucional que impide

que una persona sea privada de la libertad y propiedad sin un debido proceso de ley, y (2) la necesidad de incluir a una parte indispensable para que el decreto judicial emitido sea completo. *López García v. López García*, supra, págs. 63-65; *Fred y otros v. ELA*, 150 DPR 599, 699 (2000); *Cepeda Torres v. García Ortiz*, 132 DPR 698, 706 (1993).

No obstante, el interés en el pleito, no es cualquiera, ya que tiene que ser de tal orden que impida la confección de un derecho adecuado sin afectar o destruir radicalmente los de esa parte. El interés referido tiene que ser real e inmediato y no puede tratarse de meras especulaciones o de un interés futuro. La interpretación de esta regla requiere un enfoque pragmático, que significa una evaluación individual a la luz de las circunstancias particulares que se presentan y no de una fórmula rígida para determinar su aplicación. La determinación de si se debe acumular a una parte en un pleito depende de los hechos específicos de cada caso. Los tribunales tienen que hacer un análisis juicioso sobre los derechos de las partes que no están presentes y las consecuencias de no ser unidas al procedimiento. Así pues, lo fundamental es si el tribunal puede hacer justicia y conceder un remedio final y completo a las partes presentes, sin afectar los intereses de la parte ausente. *López García v. López García*, supra, págs. 63-65; *García Colón v. Sucn. González*, supra, págs. 549-550; *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, 172 DPR 216, 222-223 (2009).

La falta de parte indispensable es de un interés tan fundamental que constituye una defensa irrenunciable que puede presentarse en cualquier momento durante el proceso. Los foros apelativos incluso pueden levantarla *motu proprio*, debido a que esta incide sobre la jurisdicción del tribunal. *López García v. López García*, supra, pág. 65; *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, supra; *Romero v. SLG Reyes*, supra.

B**SENTENCIA SUMARIA**

La sentencia sumaria procura ante todo, aligerar la tramitación de aquellos casos en los que no existe una controversia de hechos real y sustancial que exija la celebración de un juicio en su fondo. La Regla 36 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, rige el procedimiento mediante el que cualquiera de las partes en un pleito podrá solicitar que se dicte sentencia sumaria a su favor. *Rodríguez García v. UCA*, 200 DPR 929, 940 (2018).

La parte que solicita que el pleito se resuelva sumariamente tiene que demostrar 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. *Ramos Pérez v. Univision*, 178 DPR 200, 213 (2010); *PF2 Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881 (1994).

La Regla 36.3, 32 LPRA Ap. V, puntualiza el procedimiento a seguir por la parte que solicite sentencia sumaria. A tales efectos dispone que:

la solicitud de sentencia sumaria debe incluir:

- 1) Una exposición breve de las alegaciones de las partes.
- 2) Los asuntos litigiosos en controversia.
- 3) La causa de acción, reclamaciones o partes respecto a las cuales solicita sentencia sumaria.
- 4) Una relación concisa organizada y en párrafos enumerados de todos los hechos esenciales y pertinentes sobre los cuales no hay controversia sustancial con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen esos hechos, así como cualquier otro documento admisible en evidencia que se encuentre en el expediente del tribunal.

5) Las razones por las que debe dictarse sentencia sumaria argumentando el derecho aplicable.

6) El remedio que debe concederse.

Rodríguez García v. UCA, supra, pág. 940-941.

El oponente a la sentencia sumaria tiene que hacer referencia a los párrafos enumerados por la promovente que entiende están en controversia y en cada uno detallar la evidencia admisible que sostiene su impugnación. Además, debe controvertir la prueba presentada con evidencia sustancial y no puede descansar simplemente en sus alegaciones. La norma general es que debe presentar contradecaraciones juradas y contradocumentos que derroten la moción de sentencia sumaria y ponga en controversia los hechos presentados por el promovente. Si el oponente no controvierte los hechos propuestos conforme a la Regla 36.3, *supra*, el tribunal podrá considerarlos admitidos y dictar sentencia sumaria, si procede. *Roldán Flores v. Cuevas Inc., Bohío Internacional Corp.*, 199 DPR 664, 676-677 (2018); *Meléndez González v. M. Cuebas*, 193 DPR 100, 110-111 (2015).

El hecho de no oponerse a la solicitud de sentencia sumaria no implica necesariamente que esta proceda si existe una controversia legítima sobre un hecho material. Los documentos evidenciarios o hechos que se aleguen en la solicitud de sentencia sumaria no necesariamente implican que esta proceda. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 215; *Vera v. Bravo*, 161 DPR 308, 333 (2004).

El tribunal al determinar si existe controversia de hechos esenciales que impida dictar sentencia sumaria, debe analizar los documentos que acompañan la solicitud, la oposición y los que obran en el expediente del tribunal. Esta determinación debe ser guiada por el principio de liberalidad a favor de la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria. El análisis liberal persigue evitar

la privación del derecho de todo litigante a su día en corte, cuando existen controversias de hecho legítimas y sustanciales. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 216-217; *PF2 Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, supra, págs. 913-914. No obstante, si no existe controversia de hechos materiales solo resta aplicar el derecho. *Pérez Vargas v. Office Depot Office Max Inc.*, 2019 TSPR 227, 203 DPR ____ (2019); *Oriental Bank v. Perapi*, 192 DPR 7, 27 (2014).

El criterio rector al considerar la procedencia de un dictamen sumario es la inexistencia de controversia sobre los hechos esenciales y pertinentes, alegados en la solicitud y en la oposición. El tribunal está obligado a aplicar el derecho y resolver conforme al mismo, cuando no existe una controversia de hechos materiales discernible. La Regla 36, supra, no excluye tipos de casos y puede funcionar en cualquier contexto sustantivo. *Rodríguez García v. UCA*, supra, pág. 941.

Aun en los casos en los que existe controversia sobre elementos subjetivos de intención, propósitos mentales o negligencia o cuando el factor credibilidad es esencial, procede dictarse sentencia sumaria, si de los documentos a ser considerados, surge que no existe controversia de hechos esenciales. *Ramos Pérez v. Univisión*, pág. 219.

La sentencia sumaria procede, si de las alegaciones, deposiciones y admisiones ofrecidas en evidencia en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia se acredita la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial, material y admisible y si el derecho aplicable lo justifica. *Roldán Flores v. Cuevas Inc., Bohío Internacional Corp.*, supra, pág. 676.

La parte demandante puede prevalecer sumariamente si presenta prueba incontrovertida sobre todos los elementos indispensables de su causa de acción. La demandada puede derrotarla de tres maneras diferentes: 1) si establece una controversia real de hecho sobre uno de los elementos de la causa de acción de la parte demandante, 2) si presenta prueba que apoye una defensa afirmativa, 3) si presenta prueba que establezca una controversia sobre la credibilidad de los testimonios jurados que presentó la parte demandante o si establece la existencia incontrovertible de prueba que establezca una defensa afirmativa. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, págs. 217.

Por otro lado, la parte demandada puede prevalecer sumariamente en escenarios diversos. El demandado puede establecer que no hay controversia real sobre al menos uno de los elementos de la causa de acción de la demandante. Igualmente, puede prevalecer, si establece la existencia incontrovertible de prueba que establezca una defensa afirmativa. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra, pág. 217.

Al revisar una sentencia sumaria, los tribunales apelativos debemos: 1) examinar de novo el expediente y aplicar los criterios de la Regla 36, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro de instancia, 2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36, *supra*, 3) revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia y de haberlos, cumplir con la exigencia de la Regla 36.4, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró en controversia y cuáles están incontrovertidos y 4) de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, debe proceder a revisar de novo, si el TPI aplicó correctamente el derecho a los hechos. *Roldán Flores v. Cuevas Inc., Bohío Internacional Corp.*,

supra, pág. 679; *Meléndez González v. M. Cuebas*, supra, págs 114-115.

C

Los Contratos

Los contratantes pueden establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, la moral ni al orden público. Artículo 1207 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3372.² Este articulado recoge el principio de la autonomía de la voluntad o libertad de contratación que rige en nuestra jurisdicción. De acuerdo con este principio, las partes se obligan a todos los extremos de lo pactado, siempre que ello sea conforme a la ley, la moral y el orden público. Este vínculo contractual tiene sus límites en la voluntad expresa de las partes y claro está en todo aquello que sea derivado de las expectativas razonables de lo que la buena fe dicta respecto a la relación contractual. *Rodríguez García v. UCA*, supra, pág. 943.

Los pactos, cláusulas y condiciones acordados mediante un contrato, obligan a las partes a su cumplimiento. Las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre los contratantes y deben cumplirse al tenor de los mismos. Este principio de “pacta sunt servanda” impone a las partes contratantes la exigencia de cumplir con lo pactado, pues supone la inalterabilidad de los acuerdos contenidos en el contrato. *Flores v. Cuevas Inc., Bohío Internacional Corp.*, supra, pág. 943; *Oriental Bank v. Perapi*, supra, pág. 15.

² Mediante la Ley 55 del 1 de junio de 2020 se aprobó el nuevo Código Civil de Puerto Rico vigente a partir del 28 de noviembre de 2020. El Art. 1207 en el nuevo Código es el 1232, no obstante, los hechos que originan esta controversia datan del 2018, por lo que procede la aplicación del Código Civil vigente al momento de los hechos, o sea, el Código Civil de 1930.

D**Dolo Contractual**

Por definición un contrato es un acuerdo de voluntades por medio del cual los interesados se obligan a dar una cosa o prestar algún servicio. 31 LPRA sec. 3371. El consentimiento de las partes en la celebración de un contrato es un elemento esencial para su existencia. J.M. Lete del Río y J. Lete Achirca, *Derecho de Obligaciones*, navarra, Ed. Thomson/Aranzadi, 2005, Vol. 1, págs. 430-431. Por esa razón, el consentimiento debe ser libre, consciente y deliberadamente. *SLG Ortiz Alvarado v. Great American*, 182 DPR 48, 62 (2011); 31 LPRA sec. 3371.

El error, la violencia, la intimidación y el dolo son los factores que vician el consentimiento. Artículo 1217 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3404. De probarse que uno de estos elementos concurrió en la contratación, la parte afectada cuenta con una acción para solicitar la nulidad o anulabilidad del contrato. La acción puede ser ejercitada dentro de un periodo de cuatro años, a partir de la consumación del contrato o desde que ha cesado la violencia o intimidación. *SLG Ortiz Alvarado v. Great American*, supra, págs. 62-63; *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, supra, págs. 228-229.

El dolo como vicio del consentimiento consiste en la utilización de “palabras o maquinaciones insidiosas de parte de uno de los contratantes, [para inducir al otro] a celebrar un contrato, que sin ellas no hubiese hecho”. Artículo 1221 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3408. Se trata de “todo un complejo de malas artes, contrario a las leyes de la honestidad e idóneo para sorprender la buena fe ajena, generalmente en propio beneficio”. El dolo puede manifestarse al momento de la contratación o posteriormente en la consumación. La primera de estas acepciones causa la anulabilidad del contrato por vicio en el consentimiento y en el origen del contrato, cuando dicho consentimiento se obtiene a través de maquinaciones

insidiosas. La segunda acepción, es cuando el dolo ocurre en el curso de la consumación del contrato o sea en el cumplimiento de las obligaciones contractuales, regida por los Artículos 1054 y 1055, 31 LPRA secs. 3018 y 3019. *SLG Ortiz Alvarado v. Great American*, supra, pág. 63; *Pérez Rosa v. Morales Rosado*, supra, pág. 229; *Colón v. Promo Motor Imports, Inc.*, 144 DPR 659, 666-667 (1997).

No obstante, el dolo no produce la anulabilidad del contrato en todas las circunstancias. “Solo es dolo, propiamente hablando, el *dolus malus*”. M. Albaladejo García, *Derecho Civil; introducción y parte general*, 17ma. ed., Madrid, Ed. Edifoser, 2006, T. I, pág. 606. Sin embargo, en el “*dolus malus*” hay que distinguir el causante y el incidental. *Id.*, pág. 607. Por lo tanto, [e]l Código exige, en efecto, para que el dolo sea causa de la impugnación contractual, que las maquinaciones provengan de uno de los contratantes, que sean empleadas de una manera maliciosa para provocar el engaño de la otra parte y que la determinen efectivamente a la contratación”. J.L. Lacruz Verdejo, *Elementos del Derecho Civil*, 4ta. ed., Madrid, Ed. Dykinson, 2007, T. II, Vol. 1, pág. 366; *SLG Ortiz Alvarado v. Great American*, supra, págs. 63-64.

El elemento objetivo del dolo engañoso puede consistir en astucias, mentiras, sugerencias y artificios consistentes en hechos falsos, ocultación de los existentes o proveer hechos incompletos. El silencio puede constituir dolo. No obstante, para que se considere dolo es necesario que exista un deber de informar conforme a la buena fe. *SLG Ortiz Alvarado v. Great American*, supra, págs. 64-66.

III

La parte apelante alega entre los errores señalados, que la sentencia apelada violenta el principio de falta de parte

indispensable. Por tratarse de un señalamiento que incide sobre la jurisdicción, corresponde ser atendido en primera instancia.

El apelante sostiene que no procede la desestimación de la demanda contra BPPR, porque el pleito no puede continuar sin afectar los derechos del acreedor hipotecario.

BPPR no tiene un interés, real e inmediato de permanecer en el pleito. La reclamación de nulidad del contrato de compraventa que podría conllevar la cancelación del gravamen hipotecario fue desestimada. Los vendedores y el acreedor hipotecario fueron exonerados de responsabilidad, porque quedó demostrado que no incurrieron en las actuaciones dolosas que le imputó el apelante. El pleito puede continuar sin la presencia de BPPR, debido a que las controversias que quedan por resolver, en nada afectan sus derechos.

Los demás errores señalados por el apelante se reducen a determinar si:

1. no existe controversia de hechos esenciales que impida exonerar sumariamente a los apelados Sigfrido Vélez y Edna Pabón, de responsabilidad por los hechos alegados en su contra.
2. no existe controversia de hechos esenciales que impida exonerar sumariamente al BPPR de los hechos alegados en su contra.

El apelante alega que la sentencia apelada está basada en evidencia inadmisibles y que existe controversia de hechos; que las determinaciones de hecho están basadas en especulaciones y que la sentencia apelada es prematura porque el descubrimiento de prueba no había culminado.

Los ataques a la autenticidad y admisibilidad de la prueba que acompaña la moción de sentencia sumaria, no están fundamentados. El oponente a la moción de sentencia sumaria no puede descansar en sus alegaciones y está obligado a controvertir la prueba que presentó el promovente. El apelante no ha cumplido con

su carga procesal, porque se ha limitado a hacer alegaciones que no están fundamentadas, ni sostenidas por evidencia.

No obstante, la evidencia documental que forma parte de este expediente, nos obliga a concluir que no existe controversia de hechos esenciales que impida la adjudicación sumaria de la demanda contra los apelados.

El apelante atribuye a los esposos Vélez Pabón dolo en la contratación. El señor Santiago alega que los vendedores se valieron de maquinaciones para inducirlo a comprar la residencia, a sabiendas de que era inservible.

Sin embargo, la prueba documental admitida, y no cuestionada por el apelante, exonera de responsabilidad a los vendedores. El apelante admitió que el 10 de abril de 2017 suscribió un contrato de compraventa con los codemandados. Véase, pág. 74 del apéndice. El contrato que, no fue cuestionado por el apelante y que tiene su firma, incluyó las cláusulas siguientes:

EXPONEN

...

1. La Primera Parte ha convenido con la segunda la compraventa “**as is**” de la propiedad inmueble descrita en el párrafo 1 anterior bajo las siguientes”

Véase, pág. 229 del apéndice.

...

CLAUSULAS Y CONDICIONES

...

TERCERO: El COMPRADOR entiende y acepta que ha inspeccionado la propiedad a su satisfacción y que el precio de compraventa pactado refleja las condiciones en las que la propiedad se encuentra.

Véase, pág. 230 del apéndice.

Los contratantes acordaron en la CLAUSULA DECIMA que tanto la parte VENDEDORA como la parte COMPRADORA admiten haber sido orientados por un CERTIFIED (CORREDOR DE BIENES RAICES) **sobre la necesidad y conveniencia de una inspección física de la propiedad objeto de la compraventa por un perito certificado.**

El apelante admitió en su oposición a la sentencia sumaria que eso es lo que dice el contrato de compraventa.

Por otro lado, el apelante admitió que suscribió la Escritura de Compraventa Número treinta y dos el 15 de septiembre de 2017 ante el notario público Leira Noemí Ramírez Criado, mediante la que compró a los apelados la propiedad en controversia. Véase, pág. 75 del apéndice.

Las partes acordaron expresamente en la cláusula QUINTA que:

La única representación realizada por LA VENDEDORA A LA COMPRADORA su titularidad de dominio sobre el inmueble con capacidad para transmitirlo a LA COMPRADORA. Por su parte, LA COMPRADORA está consciente de que la VENDEDORA no fue ni el desarrollador, diseñador o contratista envuelto en la constitución del solar o en la construcción de la estructura ubicada en el inmueble antes transcrito. Adicionalmente por la presente certifica haber examinado el inmueble y la estructura a su satisfacción, habiéndosele concedido oportunidad de gestionar el asesoramiento necesario. Al suscribir este instrumento manifiesta, representa y garantiza conocer la condición actual del inmueble y la estructura previo al presente otorgamiento, conociendo que se trata de un inmueble con una estructura la cual, por su construcción, antigüedad, desgaste o método de construcción, probablemente sufre o sufrirá de grietas, filtraciones en las paredes y/o techos, desprendimientos, asentamientos y desperfectos en empañetados, enlucidos, cerámicas, gabinetes de cocina, enseres de baño, conexión eléctrica, plomería, receptáculos, grifos, toma corrientes, toma de agua, tubería sanitaria, tubería eléctrica, drenaje de patios, losa de techo, y losas de piso y de baño y aun así la adquiere en esa condición (as is) sin haber dependido para ello en manifestación promesa o representación alguna de LA VENDEDORA, y habiéndola encontrado a su entera satisfacción la adquiere donde está y como está sin ulterior responsabilidad u obligación en ningún tipo por LA VENDEDORA por concepto de defectos o vicios ya fuere manifiestos u ocultos de que adolezca el inmueble al presente o surjan en el mismo de cualquier gravedad o magnitud.

Véase, págs. 278-279 del apéndice.

El contrato de compraventa otorgado el 10 de abril de 2017 establece como hechos incontrovertidos que el apelante con su firma aceptó:

(1) comprar la propiedad en las condiciones en que se encontraba “as is”

(2) que inspeccionó la propiedad a su satisfacción

(3) que el precio reflejaba las condiciones en que se encontraba la propiedad

(4) que el corredor de bienes raíces le orientó sobre la necesidad y conveniencia de una inspección física por un perito.

El apelante admitió en su contestación a la moción de sentencia sumaria que presentó a BPPR el contenido de la Cláusula Décima del contrato de compraventa. Su única defensa es que es una persona lega. Véase, pág. 191 del apéndice.

La Escritura de Compraventa otorgada el 15 de septiembre de 2017 establece como hechos incontrovertidos que el apelante con su firma aceptó que:

(1) Los vendedores únicamente le representaron su titularidad sobre el inmueble objeto de la compraventa.

(2) Examinó el inmueble a su satisfacción.

(3) Se le dio la oportunidad de recibir el asesoramiento necesario.

(4) Tenía conocimiento sobre la condición en que se encontraba la estructura y el inmueble al momento de otorgar la escritura y previo a su otorgamiento.

(5) Decidió adquirir la propiedad como estaba as is, a sabiendas de que podía sufrir los daños expresamente detallados en la Cláusula Quinta, debido a su método de construcción, antigüedad y desgaste.

(6) Su decisión de adquirir la propiedad no está basada en manifestaciones, promesas o representación alguna del vendedor.

(7) Encontró la propiedad a su entera satisfacción.

(8) Exoneró a los vendedores de responsabilidad por los defectos o vicios manifiestos u ocultos al momento del otorgamiento de la compraventa y futuros sin importar su gravedad o magnitud.

El apelante no ha controvertido los hechos probados del contrato de Compraventa y la Escritura de Compraventa que admitió suscribir. El señor Miguel Santiago Espada se limitó a alegar que es una persona lega. Sus alegaciones no son convincentes, ni creíbles y no derrotan la veracidad de los hechos probados. Cualquier persona prudente y razonable hubiese entendido que acordó exonerar de responsabilidad a los VENDEDORES por las condiciones del inmueble y que el apelante admitió conocer. No podemos pasar por alto que el señor Santiago Espada es una persona que tiene cursos universitarios, por lo que es razonable concluir que entendió los acuerdos que pactó en el contrato y en la escritura de compraventa. Véase, pág. 245 del apéndice.

Los acuerdos pactados en la compraventa y en la escritura de compraventa evidencian que es un hecho incontrovertido que los VENDEDORES no cometieron la actuación dolosa que le imputa el apelante. Según consta en el contrato de compraventa, el apelante fue expresamente advertido sobre la necesidad y conveniencia de que un perito inspeccionara la propiedad. El apelante admitió que únicamente visitó la propiedad en el mes de marzo de 2017. No es hasta noviembre de 2017 que volvió a ir a la propiedad tras el paso del Huracán María. Véase, pág. 247 del apéndice.

Indiscutiblemente, es un hecho que los VENDEDORES advirtieron al apelante en la escritura de compraventa los daños que podía sufrir la propiedad como consecuencia de su construcción, desgaste y antigüedad. Aun así, decidió comprarla como se encontraba.

El apelante alega que los VENDEDORES no entregaron la propiedad en la fecha pactada y que su hijo le dio las llaves cuando regresó a Puerto Rico en noviembre de 2017. Según el apelante, los vendedores entregaron las llaves de la propiedad luego del paso del huracán María. Véase, pág. 81 del apéndice. El apelante presentó

una declaración jurada en la que señala que el notario y la “realtor” le entregaron las llaves a su hijo. Sin embargo, no detalla la fecha de la entrega. Véase, pág. 95 del apéndice. Las alegaciones y la Declaración Jurada del apelante no derrotan el hecho de que las partes acordaron la entrega de la propiedad a los 15 días del cierre. El apelante en la oposición a la moción de sentencia sumaria de BPPR alegó que ese hecho era irrelevante.

Igualmente, determinamos que no existe controversia de hechos esenciales que impida exonerar a BPPR de los hechos imputados en la demanda. El señor Miguel Santiago Espada alegó que el banco conocía los desperfectos de la propiedad y no se los informó. Además, responsabiliza al acreedor hipotecario porque le entregó la tasación el mismo día del cierre. Sostiene que no hubiese firmado la escritura de compraventa, si hubiese sabido previamente que la tasación no constituía una inspección y que esa era su responsabilidad. Véase, pág. 185 del apéndice. Por último, argumenta que la reclamación contra BPPR está íntimamente relacionada con la presentada contra Trust Mortgage, porque el banco es el poseedor actual del pagaré.

No obstante, en el expediente existe evidencia documental suficiente para exonerar sumariamente al acreedor hipotecario de cualquier responsabilidad por los hechos imputados.

El 27 de abril de 2017, el apelante suscribió un documento titulado CERTIFICACION DE INSPECCION en el que fue advertido que la tasación no era una inspección de la propiedad ni sustituye la inspección que le correspondía hacer, como comprador informado. TRUST MORTGAGE CORPORATION informó al comprador que era el vehículo para obtener su préstamo hipotecario, pero no garantizaba las condiciones de la propiedad.

Fue advertido que la tasación se realizó con el propósito de determinar la cantidad de préstamo máximo que el banco pueda otorgar. Igualmente fue orientado de que tenía todo el derecho a contratar un inspector debidamente licenciado para que inspeccionara la propiedad. TRUST MORTGAGE le recomendó que inspeccionara la propiedad antes de firmar el contrato de compraventa, porque era su responsabilidad saber en qué condiciones se encontraba la propiedad. Véase, pág. 165 del apéndice.

El apelante cuestionó en la moción de reconsideración, la admisibilidad de la Certificación de Inspección. Sin embargo, en su oposición a la moción de sentencia sumaria de BPPR admitió que el 20 de mayo de 2017, el acreedor hipotecario le entregó y reiteró, como recibido, ese documento en el que se le hicieron las advertencias señaladas. Su única defensa es que es una persona lega que no conoce términos técnicos. Véase, págs. 180, 182, 187 y 192 del apéndice.

Además, admitió en su oposición a la sentencia sumaria que presentó BPPR que la Solicitud de Préstamo dice que: “neither lender nor its agents, brokers, services, successors or assigns has made any representation or warranty express or implied to me regarding the property or the condition or value of the property”. El documento fue suscrito por el apelante el 27 de abril de 2007. Véase, págs. 164-165 del apéndice. Aunque admitió que eso dice el documento, reiteró que es una persona lega, que no conoce inglés, y que entendía que ese era trabajo del tasador y descansó en su visita y en lo que se le explicó en la tasación. Véase, pág. 192 del apéndice.

Los documentos a los que hemos hecho referencia exoneran al acreedor hipotecario de responsabilidad por las condiciones en las que se encontraba la propiedad. El propio apelante reconoció que Trust Mortgage le advirtió que no garantizaba las condiciones del

inmueble y le recomendó y responsabilizó de realizar una inspección. El apelante admitió que suscribió el documento y nuevamente, su única defensa es que es una persona lega. Está claro que el apelante con su firma exoneró a Trust Mortgage de responsabilidad por las condiciones en que se encontraba la propiedad.

Igualmente, consta en el expediente una tasación realizada por José Rivera Díaz el 20 de mayo de 2015. El apelante reconoció que, según surge de la tasación, fue así. Véase, pág. 75 del apéndice. El documento de tasación se preparó el 25 de mayo de 2017 y en él se advierte que: “there are no apparent adverse factors which should affect subject’s marketability”. Igualmente, consta que: “normal depreciation is observed. Property is in average conditions. There is no measurable evidence of functional or external absolence”. Del documento surge que no existen deficiencias o condiciones adversas que afecten la inhabitabilidad o integridad estructural. El apelante admitió que así lee la tasación. No obstante, dijo que no sabe inglés, que entendía que ese era trabajo del tasador y que descansó en su visita. Véase, pág. 193 del apéndice. Por último, *consta* en la tasación, que el tasador no recomendó ninguna reparación. A lo que el apelante se limitó a alegar que dice algo similar, en inglés, pero lo negó porque la tasación se realizó en español. Véase, pág. 93 del apéndice.

El apelante responsabiliza al acreedor por entregarle la tasación el día del cierre y alega que de haberla recibido antes no hubiese adquirido el inmueble. No obstante, es un hecho incontrovertido que las partes enmendaron el contrato para reducir el precio de la venta al valor de la tasación. El propio apelante admitió que el 1 de junio de 2017, el contrato se enmendó para

reducir el precio de venta a doscientos ocho mil dólares. No fue hasta tres meses de esa enmienda, que el apelante firmó la escritura de compraventa. Véase, pág. 194 del apéndice.

Igualmente, el apelante alega que el acreedor hipotecario estaba obligado a realizar más de una tasación. El expediente no contiene ninguna evidencia que sustente esa alegación. Tampoco existe evidencia de que el apelante objetara la tasación, al momento del cierre, ni que solicitara otra tasación. Si es un hecho incontrovertido que el apelante prestó su anuencia al negocio jurídico, porque firmó la escritura de compraventa.

Pro Value realizó una inspección de la propiedad el 15 de septiembre de 2017, en la que consta que la propiedad no sufrió daños como consecuencia del paso de ese huracán. El apelante admitió la existencia del documento y que en el mismo dice que el huracán Irma no dañó la propiedad. No obstante, señaló que no sabe inglés, que es lego y que el documento es inmaterial. Véase, pág. 174 del apéndice.

El propio apelante ha reconocido que reclamó a su aseguradora el pago de los daños y que la reclamación fue denegada porque la póliza no cubría los daños de las inundaciones ocasionadas por un huracán. Véase, declaración jurada del apelante. No obstante, ese hecho no es determinante para eximir de responsabilidad a la apelada. El hecho relevante es que se probó que los apelados no incurrieron en el dolo que le atribuye el apelante. Por el contrario, quedó evidenciado que los apelados advirtieron al apelante sobre el estado de la propiedad, que la estaba comprando “as is” y que era responsable de inspeccionarla.

El informe del perito del apelante, Gregorio Hernández, no nos merece credibilidad porque reconoce que no tuvo acceso a la información necesaria para evaluar adecuadamente la estructura y la construcción e hizo referencia específica a los planos de

construcción y las especificaciones del proyecto. El perito reconoció que la falta de acceso a esos documentos, le impidió evaluar la calidad de los materiales y del hormigón. Del mismo modo, admitió desconocer el espesor de la losa, el asentamiento del hormigón y el espesor especificado para el recubrimiento de las varillas de refuerzo. Sin embargo, concluyó que las condiciones en que se encuentra la propiedad han existido desde su construcción y que esa es la causa de los vicios observados. Véase, pág. 111 del apéndice.

El apelante hace una interpretación incorrecta del derecho, cuando alega que la moción de la sentencia sumaria tiene que estar acompañada por declaraciones juradas. La sentencia sumaria procede, si de las alegaciones, deposiciones y admisiones ofrecidas en evidencia en unión a las declaraciones juradas y alguna otra evidencia se acredita la inexistencia de una controversia real y sustancial respecto a algún hecho esencial, material y admisible y si el derecho aplicable lo justifica. *Roldán Flores v. Cuevas Inc., Bohío Internacional Corp.*, supra.

Los cuestionamientos a las determinaciones de hecho de la sentencia apelada son inmeritorios, porque en el expediente existe evidencia más que suficiente para concluir sumariamente que no tiene una causa de acción contra los apelados. Por esa razón, tampoco tiene razón cuando alega que la sentencia sumaria es prematura y que es necesario continuar con el descubrimiento de prueba.

IV

Por los fundamentos expuestos, se confirma la sentencia apelada.

Lo pronunció y lo manda el Tribunal y lo certifica su
Secretaria.

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