

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL ESPECIAL

LILLIAM MALDONADO
CORDERO Y OTROS

Demandante-Apelados

v.

BELLAS ARTES DE
CAGUAS CORP. Y
OTROS

Demandada-Apelantes

LILLIAM MALDONADO
CORDERO Y OTROS

Demandante-Apelantes

v.

BELLAS ARTES DE
CAGUAS, CORP. Y
OTROS

Demandada-Apelados

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

KLAN202000581

CONSOLIDADO
CON

KLAN202000583

Caso Núm.
CG2018CV02201

Sobre:
Daños y Perjuicios,
Incumplimiento de
Contrato

Panel integrado por su presidenta, la Juez Brignoni Mártir, la Juez Grana Martínez y el Juez Ronda Del Toro¹

Ronda Del Toro, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 10 de enero de 2022.

El 12 de agosto de 2020, compareció ante nos Lilliam Maldonado Cordero, por si y en representación de Zumo Creativo, Corp. [en adelante, “señora Maldonado”] mediante una *Apelación*. Solicitó que revoquemos una *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia [TPI], Sala de Caguas, el 23 de junio de 2020. En la misma, el TPI declaró Ha Lugar la *Moción de Sentencia Sumaria* presentada por Universal Insurance Company [en adelante “Universal”] y desestimó las reclamaciones instadas contra Universal.

¹ Mediante la Orden TA-2020-167 del 16 de diciembre de 2020, se designó al Hon. Eric Ronda Del Toro, en sustitución del Hon. Juan R. Hernández Sánchez.

Por otro lado, el 12 de agosto de 2020, en un caso aparte, compareció ante nos Centro de Bellas Artes de Caguas, Corp. [en adelante, “COBAC”] mediante *Apelación Civil*. Al igual que la señora Maldonado, solicitó que revoquemos la *Sentencia Parcial* emitida por el TPI. Consecuentemente, el 11 de septiembre de 2020, se ordenó la consolidación del caso KLAN202000583 con el KLAN202000581 conforme con la Regla 80.1 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones. 4 LPRA Ap. XXII-B.

Por los fundamentos que exponemos a continuación, confirmamos la sentencia recurrida. A continuación, exponemos los hechos que informan esta causa.

I.

El 19 de septiembre de 2018, la señora Maldonado presentó una demanda sobre daños y perjuicios e incumplimiento de contrato contra COBAC y el Municipio Autónomo de Caguas [en adelante, MAC].² Posteriormente, se enmendó la demanda para añadir a Universal como aseguradora de COBAC. En la demanda la señora Maldonado expresó que desde 2004 es inquilina de COBAC en un espacio comercial destinado a oficinas profesionales. De igual forma, alegó que desde tres años previos a la demanda el espacio alquilado ha sufrido problemas de humedad y hongo, por lo que no se ha podido hacer pleno uso de las oficinas. Por otro lado, alegó que COBAC incumplió con el contrato de arrendamiento al no proveer un mantenimiento adecuado a las instalaciones. En adición, la señora Maldonado adujo que en el edificio había una grieta estructural, lo que provocó que ante el paso del Huracán María entrara agua desde el techo hasta donde ubican las oficinas en el primer piso. La señora Maldonado alegó que, a raíz de lo anterior, sus oficinas sufrieron serios daños.

² Apéndice de la Apelación Civil, pág. 28.

Por otro lado, el 24 de enero de 2019, Universal presentó una Moción de Sentencia Sumaria en la cual adujo lo siguiente: 1. Que la póliza no incluye a Zumo Creativo como asegurado adicional; 2. Que la póliza no cubre daños relacionados al incumplimiento de contrato del asegurado; 3. Que los alegados daños están basados en hechos previos al paso del Huracán María. No obstante, retiro voluntariamente la moción para dar paso al descubrimiento de prueba.³

Tras varios tramites procesales, tanto COBAC como el MAC contestaron la demanda.⁴ COBAC alegó que es una entidad jurídica sin fines de lucro creada por MAC al amparo de la Ley de Municipios Autónomos. Por otra parte, COBAC arguyó que el origen de los problemas de humedad se originó en las paredes instaladas por Zumo Creativo, por lo que cualquier daño es atribuible a la arrendataria y fueron autoinfligidos. Además, alegó que los daños no eran atribuibles a COBAC ya que fueron productos de un acto de Dios, el Huracán María. La señora Maldonado desistió de su reclamación con respecto a MAC.

El 28 de agosto de 2019, COBAC radicó una demanda contra coparte mediante la cual solicitó al TPI que ordene a Universal a dar cubierta y proceda a pagar cualquier cantidad de dinero que se deba pagar a la señora Maldonado por los daños reclamados y que cubra los costos en los que incurra COBAC por los servicios legales a causa de la negativa de Universal a brindar cubierta.⁵

Universal contestó la demanda contra coparte negando su responsabilidad y volvió a presentar su moción de sentencia sumaria.⁶ El 18 de octubre de 2019, COBAC se opuso a la moción de sentencia sumaria presentada por Universal. Argumentó que: 1. Universal no cumplió con los requisitos de la Regla 36 de

³ Apéndice de la Apelación Civil, pág. 48.

⁴ Apéndice de la Apelación Civil, págs. 283-295.

⁵ Apéndice de la Apelación Civil, pág. 514.

⁶ Apéndice de la Apelación Civil, págs. 520-526.

procedimiento civil, 2. que existen múltiples hechos materiales en controversia, 3. que se basó en la interpretación unilateral de la póliza sin apoyo de un experto en la materia, 4. que Universal solo se basa en la interpretación de cláusulas aleatoria sin ver la intención detrás del lenguaje, 5. que no considera que se investigó las reclamaciones con dos ajustadores independientes, 6. que no se consideró que el Código de Seguros obliga a la aseguradora a actuar con diligencia dentro de 90 días luego de notificada la reclamación, 7. que Universal se negó a ofrecer una explicación razonable para negar la cubierta.⁷ Por otro lado, la señora Maldonado radicó su propia moción de sentencia sumaria contra Universal.⁸

El 23 de junio de 2020, el TPI dictó una sentencia sumaria parcial mediante la cual desestimó las reclamaciones con respecto a Universal.⁹ Los hechos no controvertidos que el TPI omitió enumerar como corresponde, pero que surgen de la argumentación de la sentencia son los siguientes:

1. La co-demandante Zumo Creativo, Corp. ("Zumo"), y la co-demandada Bellas Artes de Caguas, Corp. ("BAC") suscribieron un contrato de arrendamiento mediante el cual BAC alquiló a Zumo un local comercial sito en el edificio conocido como el Centro de Bellas Artes de Caguas. El referido edificio le pertenece al Municipio Autónomo de Caguas, quien mediante contrato le cedió su administración a BAC.
2. Como consecuencia de una grieta estructural preexistente en el techo superior del edificio del Centro de Bellas Artes de Caguas, de la cual tenía conocimiento BAC como arrendadora, y que negligentemente no tomó medidas para repararlas, entró una gran cantidad de agua de lluvia durante el paso del Huracán María.
3. Que el agua de lluvia que entró por la grieta estructural causó grandes daños al local alquilado por Zumo, así como al mobiliario y pertenencias que había en el mismo.
4. Que durante los 3 años previos al Huracán María en repetidas ocasiones le notificaron a la arrendadora BAC que el local arrendado padecía de hongo y humedad constante.
5. Que en vez de mitigar y corregir con celeridad los problemas que presentaba el edificio BAC mantuvo a los demandantes en un compás de espera de 4 meses y medio.

⁷ Apéndice de la Apelación Civil, pág. 811.

⁸ Apéndice de la Apelación Civil, pág. 900.

⁹ Apéndice de la Apelación Civil, pág. 1087.

6. Universal Insurance Company ("Universal") expidió una póliza de seguros a favor de BAC.
7. La póliza expedida por Universal, a favor de BAC, es una póliza de responsabilidad general comercial.
8. En la póliza no figuran como asegurados Zumo ni Maldonado.
9. La póliza no asegura el contenido del espacio arrendado por Zumo.
10. La póliza excluye de su cubierta daños a la propiedad como resultado de un incumplimiento contractual.
11. La póliza excluye daños físicos, daños a la propiedad y daños personales causados por hongos y bacterias.

Insatisfechos, tanto la señora Maldonado como COBAC solicitaron reconsideración de la sentencia parcial.¹⁰ El 10 de julio de 2020, el TPI las declaró No Ha Lugar.

Inconformes, el 12 de agosto de 2020, COBAC y la señora Maldonado presentaron ante nos dos apelaciones independientes, las cuales fueron consolidadas en el presente caso. En la apelación de COBAC se señalaron los siguientes errores:

Erró y abusó de su discreción el Tribunal de Primera Instancia al desestimar las acciones contra Universal privando así a las partes del debido proceso de ley y de su día en corte.

Erró y abusó de su discreción el Tribunal de Primera Instancia al dictar sentencia sumaria a pesar de existir múltiples hechos materiales en controversia.

Erró y abusó de su discreción el Tribunal de Primera Instancia al darle entera credibilidad a la interpretación "self-serving" de Universal de los términos, cláusulas y exclusiones de la póliza de seguros.

Erró y abusó de su discreción el Tribunal de Primera Instancia al interpretar que la póliza no provee defensa y cubierta a COBAC ante los reclamos de las partes demandantes.

Erró y abusó de su discreción el Tribunal de Primera Instancia al interpretar que la póliza no obliga a Universal a proveer defensa a COBAC o a reembolsar sus gastos legales.

Por otra parte, en la apelación presentada por la señora Maldonado se señalaron los siguientes errores:

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al determinar que procedía la sentencia sumaria parcial presentada por la codemandada Universal Insurance, por el fundamento de que las reclamaciones de la parte

¹⁰ Apéndice de la Apelación Civil, págs. 1094-1109.

demandante/apelante eran de naturaleza contractual no cubiertas por la póliza de COBAC y que en todo caso la negligencia que provocó daños es incumplimiento del deber del arrendador de permitir el goce de la propiedad arrendada.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al abusar de su discreción e interpretar erróneamente la letra clara del contrato de seguros, en contravención a la voluntad pactada entre las partes.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al adjudicar la sentencia sumaria parcial presentada a destiempo por universal, tomando solo la posición de la aseguradora, sin siquiera evaluar o tomar en consideración los argumentos presentados por la parte demandante en sus escritos en oposición.

Erró el Honorable Tribunal de Primera Instancia al no adjudicar Con Lugar la Sentencia Sumaria Parcial Contra Universal presentada por la parte demandante a los efectos de que Universal acogió la reclamación de dicha parte, la investigó, la ajustó y la comunicó a la parte demandante, por lo que no procedía retirarla.

El 10 de septiembre de 2020, Universal sometió su alegato en oposición. Evaluadas las comparecencias, disponemos.

II.

A. Sentencia Sumaria

La sentencia sumaria es un mecanismo procesal que provee nuestro ordenamiento para propiciar la solución justa, rápida y económica para aquellos litigios de naturaleza civil en los que no existe una controversia genuina en torno a los hechos materiales que componen la causa de acción que se contempla. Roldán Flores v. M. Cuebas, Inc., 199 DPR 664 (2018); Rodríguez Méndez v. Laser Eye, 195 DPR 769, 785 (2016). La Regla 36.1 de Procedimiento Civil, establece que “una parte que solicite un remedio podrá, 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.” 32 LPRA Ap. V, R. 36.1. Un hecho material es aquel que puede afectar el resultado de la reclamación de acuerdo con el derecho sustantivo aplicable.

Meléndez González et al. v M. Cuebas, 193 DPR 100 (2015); Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 213 (2010).

Por otro lado, la parte que se opone tiene que contestar de forma específica y detallada para colocar al juzgador en posición de concluir que persisten dudas acerca de los hechos esenciales de la causa de acción. Regla 36.3 de Procedimiento Civil; Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao, 197 DPR 656, 663 (2017); Ramos Pérez v. Univisión, *supra*, págs. 213, 215. En tal caso, la sentencia sumaria procederá, si el tribunal queda claramente convencido de que tiene ante sí, de forma no controvertida, todos los hechos materiales pertinentes y de que, por lo tanto, una vista en los méritos resulta innecesaria. Mun. de Añasco v. ASES et al., 188 DPR 307, 327 (2013); Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli, 182 DPR 541, 555 (2011). De ser así, el Tribunal únicamente dictará Sentencia Sumaria a favor de una parte si el derecho aplicable así lo justifica. Oriental Bank v. Perapi et al., 192 DPR 7, 25 (2014); Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.3.

Cuando la parte promovente sea el demandado, éste redactará los hechos que reputa como no controvertidos, presentará la prueba que los sostiene, y argumentará el derecho aplicable, conforme a la versión de los eventos aducida en su contra en la demanda vigente a la fecha en que presentó su moción. León Torres v. Rivera Lebrón, 204 DPR 20 (2020). De igual manera, la oposición a una solicitud de sentencia sumaria deberá circunscribirse a lo consignado en las alegaciones que se abordan en la solicitud de disposición sumaria y que consten en el récord judicial. *Íd.* Por último, al disponer de una solicitud de sentencia sumaria, el juez a cargo del caso deberá ceñirse única y exclusivamente a las reclamaciones vertidas en el expediente del caso al momento en que se presenta la moción dispositiva ante el tribunal. *Íd.*

Por otro lado, un tribunal, en el sano ejercicio de su discreción, debe abstenerse de resolver mediante el mecanismo de sentencia sumaria controversias en las que subyacen elementos subjetivos de intención, propósitos mentales o negligencia, y cuando el factor credibilidad sea esencial y esté en disputa. Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes, 168 DPR 193, 211-212 (2006); Véase, además, Velázquez Ortiz v. Mun. de Humacao, *supra*, pág. 663. Al evaluar los méritos de una solicitud de sentencia sumaria, el juzgador debe actuar guiado por la prudencia y ser consciente en todo momento que su determinación puede conllevar el que se prive a una de las partes de su "día en corte", componente integral del debido proceso de ley. León Torres v. Rivera Lebrón, *supra*; Mun. de Añasco v. ASES et al., *supra*, pág. 327.

B. Daños Contractuales

En nuestro ordenamiento el Código Civil distingue entre la acción de daños y perjuicios extracontractual procedente del Art. 1802 de 1930 (31 LPRA sec. 5141) que es el que rige esta controversia. Se distingue la anterior de la derivada del incumplimiento contractual. Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs, 174 DPR 813, 819 (2008). La diferencia entre ambas acciones estriba en que en el caso de los daños extracontractuales la obligación nace quebrantamiento del deber de diligencia necesario para la convivencia social, mientras que en el caso de los daños contractuales la acción surge del incumplimiento de un deber acordado por voluntad de las partes. Id. Con respecto al segundo el Art. 1054 del Código Civil (31 LPRA sec. 3018) dispone que “quedan sujetos a la indemnización de los daños y perjuicios causados, los que en el cumplimiento de sus obligaciones incurrieren en dolo, negligencia o morosidad, y los que de cualquier modo contravinieren al tenor de aquéllas”.

Es decir, que la persona que sufre daños como consecuencia de un incumplimiento contractual tiene disponible una acción para recobrar los mismos. A esos efectos, el Art. 1059 del del Código Civil (31 LPRA sec. 3023) establece que “la indemnización de daños y perjuicios comprende no sólo el valor de la pérdida que haya sufrido, sino también el de la ganancia que haya dejado de obtener el acreedor, salvo las disposiciones contenidas en las secciones siguientes”. Para que proceda dicha indemnización la parte promovente de la acción tiene que “probar la existencia de los daños alegados y del incumplimiento culposo o doloso de la obligación contractual”. *Muñiz-Olivari v. Stiefel Labs*, supra. En adición a lo anterior, debe existir una relación causal entre el incumplimiento contractual y los daños sufridos. *Id.*

Por otra parte, nuestro Tribunal Supremo ha resuelto que los daños resarcibles por incumplimiento contractual también están sujetos al requisito de previsibilidad. *Colón v. Glamorous Nails*, 167 DPR 33, 52 (2006). Con relación a ello el Art. 1059 del del Código Civil (31 LPRA sec. 3023) dispone que: fuera de los casos expresamente mencionados en la ley, y de los en que así lo declare la obligación, nadie responderá de aquellos sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueran inevitables. Consecuentemente, los daños resarcibles por incumplimiento contractual son aquellos que se pudieron prever al momento de constituirse la obligación. *Colón v. Glamorous Nails*, supra.

C. Arrendamientos

Los contratos existen desde que concurren los requisitos de consentimiento, objeto y causa. Art. 1213 del Código Civil (31 LPRA sec. 3391). Los mismos se perfeccionan mediante el concurso de la oferta y la aceptación. Art. 1214 del Código Civil (31 LPRA sec. 3401). Una vez perfeccionado, las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes y deben cumplirse

según se hayan delimitado. Art. 1044 del Código Civil (31 LPRA sec. 2994).

Por otro lado, el arrendamiento es un contrato de tracto sucesivo del cual se derivan obligaciones bilaterales. El contrato de arrendamiento puede ser de cosas, obras o servicios. Art. 1432 de Código Civil (31 LPRA sec. 4011). En el arrendamiento de cosas, una parte se obliga a ceder a la otra el goce o uso de una cosa por tiempo determinado y precio cierto. Art. 1433 del Código Civil (31 LPRA sec. 4012). Entre las obligaciones que el Código Civil le impone al arrendador se encuentra el deber de realizar todas las reparaciones necesarias con el fin de conservar la cosa en estado de servir para el uso que ha sido destinada. Art. 1444 del Código Civil (31 LPRA sec. 4051). Si el arrendador no cumple las obligaciones expresadas en el Código Civil, el arrendatario podrá pedir la rescisión del contrato y la indemnización de daños y perjuicios, o sólo esto último, dejando el contrato subsistente. Art. 1446 del Código Civil (31 LPRA sec. 4053).

d. Contrato de Seguro

Por su importancia, complejidad e importancia, en Puerto Rico, la industria de seguros está revestida de un alto interés público. Jiménez López et al. v. SIMED, 180 DPR 1, 8 (2010); SLG Francis-Acevedo v. SIMED, 176 DPR 372, 384 (2009). Por lo dicho, el Estado regula el negocio de seguros principalmente mediante el Código de Seguros de Puerto Rico, Ley Núm. 77 del 19 de junio de 1957, 26 LPRA sec. 101, *et seq.* Echandi v. Stewart Title Guaranty Co., 174 DPR 355, 369 (2008).

El Artículo 1.020 del Código de Seguros define el *contrato de seguro* como aquel “contrato mediante el cual una persona se obliga a indemnizar a otra o a pagarle o a proveerle un beneficio específico o determinable al producirse un suceso incierto previsto en el mismo”. 26 LPRA sec. 102. Al respecto, nuestro Tribunal Supremo

ha opinado que “[l]a asunción de riesgos es, por lo tanto, uno de los elementos principales de este contrato. En resumen, en el contrato de seguro se transfiere el riesgo a la aseguradora a cambio de una prima y surge una obligación por parte de esta de responder por los daños económicos que sufra el asegurado en caso de ocurrir el evento específico”. Coop. Ahorro y Créd. Oriental v. S.L.G., 158 DPR 714, 721 (2003).

Por su parte, el Artículo 11.140 del Código de Seguros define la *póliza* como el instrumento en el que se expresa por escrito el contrato de seguro. Allí se consignan los riesgos cubiertos por el seguro, las exclusiones y cualquier condición. 26 LPRA sec. 1114. Al determinar cuáles son los riesgos cubiertos por un seguro, es necesario considerar las *cláusulas de exclusión*. Estas disposiciones limitan la cubierta establecida en el acuerdo principal y disponen que el asegurador no responderá por determinados eventos, riesgos o peligros. Monteagudo Pérez v. E.L.A., 172 DPR 12, 21 (2007).

En cuanto a la interpretación del contrato de seguro, el Artículo 11.250 del Código de Seguros dispone que “[t]odo 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 esta”. 26 LPRA sec. 1125. Ahora bien, toda vez que la compañía aseguradora es la que redacta unilateralmente el contrato de seguro, la jurisprudencia considera estos acuerdos obligacionales como unos de adhesión. Quiñones López v. Manzano Pozas, 141 DPR 139, 155 (1996). En vista de lo anterior, la aseguradora tiene la obligación de establecer en la póliza, de forma clara, los riesgos por los que está obligada a responder. Meléndez Piñero v. Levitt & Sons of P.R., 129 DPR 521, 547 (1991). El asegurado tiene derecho a confiar en la cubierta descrita en la póliza, al leer las cláusulas contractuales, a

la luz del sentido popular de sus palabras. Echandi Otero v. Stewart, *supra*, págs. 370-371. A estos efectos, como regla general, la interpretación de los contratos de seguro es liberal a favor del asegurado. Aparicio v. Asoc. de Maestros, 73 DPR 596, 602 (1952).

[E]n caso de dudas en la interpretación de una póliza, esta debe resolverse de modo que se realice el propósito de la misma: proveer protección al asegurado. Es por eso que no se favorecerán las interpretaciones sutiles que le permitan a las compañías aseguradoras evadir su responsabilidad. Corresponde a los tribunales buscar el sentido y significado que a las palabras de la póliza en controversia le daría una persona normal de inteligencia promedio que fuese a comprar la misma. (Énfasis nuestro). Quiñones López v. Manzano Pozas, *supra*, pág. 155.

Claro está, aun cuando exista un principio de interpretación a favor del asegurado, este no tiene el efecto de obligar a los tribunales a decidir a su favor cuando la cláusula contractual es clara y libre de ambigüedad. López v. Atlantic Southern Ins. Co., 158 DPR 562, 569 (2003).

III.

En el caso de autos, los señalamientos de error que se originan de las apelaciones de la señora Maldonado y COBAC abordan aspectos similares, por lo cual se procederá a discutirlos en conjunto. En primer lugar, se señala como error el que el TPI haya dictado sentencia sumaria a favor de Universal cuando, alegadamente, aun restaban hechos materiales en controversia. No obstante, surge del expediente de instancia que en el ejercicio de controvertir los hechos que Universal consignó como incontrovertidos, ni la señora Maldonado ni COBAC adjuntaron documentos o declaración jurada alguna.

Conforme con la Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V., cuando una parte se opone a una moción de sentencia sumaria viene obligada a incluir una relación concisa y organizada de los hechos que están controvertidos, con indicación de los párrafos o las páginas de las declaraciones juradas u otra prueba admisible en evidencia donde se establecen los mismos. Si bien es

cierto que la señora Maldonado y COBAC organizaron los hechos controvertidos como establece la regla, se limitaron a argumentar por qué carecen de credibilidad los anejos de Universal y a cuestionar su admisibilidad en evidencia. Consecuentemente, no cumplieron con los requerimientos de la regla de procedimiento civil para controvertir los hechos consignados en la moción de sentencia sumaria de Universal.

Por otra parte, se señala como error de instancia el que se haya determinado que las reclamaciones de la señora Maldonado con respecto a COBAC eran de carácter contractual y no extracontractual. A esos efectos, el TPI determinó que conforme con la prueba adherida a la moción de sentencia sumaria y a las alegaciones hechas en el caso, los daños reclamados antecedian al paso de Huracán María. El TPI determinó que COBAC incumplió con su deber de proveer mantenimiento a las facilidades arrendadas, y que a pesar de tener conocimiento de la grieta estructural en el techo, no la arregló. Dichas omisiones constituyen un quebrantamiento de las obligaciones a las que está sujeto un arrendador frente a un arrendatario una vez se perfecciona el contrato de arrendamiento.

Surge de las propias alegaciones de la señora Maldonado que, desde 3 años previos al paso del Huracán María, ya se le habían cursados reclamaciones a COBAC por humedad y hongos. Es decir que la señora Maldonado alegó que COBAC incumplió con su deber de brindarle mantenimiento a las facilidades de forma tal que se pudiera hacer pleno uso de las facilidades. Lo anterior constituye una admisión de parte de que los daños reclamados anteceden al paso del Huracán María y que son producto del incumplimiento contractual de COBAC.

Similar a lo anterior, se señala como error el que el TPI haya adoptado en su sentencia la interpretación que Universal hizo del

contrato de seguro. Con respecto a ese particular el TPI determinó que la póliza expedida por Universal es una de responsabilidad general comercial en la que no figuran como asegurados ni Zumo Creativo ni la señora Maldonado. Por otra parte, el TPI determinó que dentro de las exclusiones que contempla la póliza expedida por Universal se encuentran los daños contractuales y aquellos producidos por hongos y bacterias. Con respecto a los anterior la póliza establece lo siguiente:

SECTION I - COVERAGES

COVERAGE A - Bodily Injury and property damage liability

2. Exclusions

This insurance does not apply to:

a. Expected Or Intended Injury

"Bodily injury" or "property damage" expected or intended from the standpoint of the insured. This exclusion does not apply to "bodily injury" resulting from the use of reasonable force to protect persons or property.

b. Contractual Liability

"Bodily injury" or "property damage" for which the insured is obligated to pay damages by reason of the assumption of liability in a contract or agreement. This exclusion does not apply to liability for damages:

(1). That the insured would have in the absence of the contract or agreement; or

(2) Assumed in a contract or agreement that is an "insured contract" provided the "bodily injury" or "property damage" occurs subsequent to the execution of the contract or agreement. Solely for the purpose of liability assumed in an "insured contract", reasonable attorneys' fees and necessary litigation expenses incurred by or for a party other than an insured are deemed to be damages because of "bodily injury" or "property damage", provided:

(a) Liability to such party for, or for the cost of, that party's defense has also been assumed in the same "insured contract"; and

(b) Such attorneys' fees and litigation expenses are for defense of that party against a civil or alternative dispute resolution proceeding in which damages to which this insurance applies are alleged.

Fungi or Bacteria

a. "Bodily injury" or "property damage" which would not have occurred, in whole or in part, but for the actual, alleged or threatened inhalation of, ingestion of, contact with, exposure to, existence of, or presence of, any "fungi" or bacteria on or within a building or structure, including its contents, regardless of whether any other cause, event, material or product contributed concurrently or in any sequence to such injury or damage.

b. Any loss, cost or expenses arising out of the abating, testing for, monitoring, cleaning up, removing,

containing, treating, detoxifying, neutralizing, remediating or disposing of, or in anyway responding to, or assessing the effects of, "fungi" or bacteria, by any insured or by any other person or entity.

Conforme con el derecho aplicable, cuando se interpreta el alcance de una póliza de seguro es necesario acudir a las exclusiones plasmadas en la póliza para conocer los límites de la misma. De igual forma, el Código de Seguro dispone que la póliza se debe interpretar de una forma favorable al asegurado. No obstante, dicho principio de interpretación no obliga a los tribunales cuando las cláusulas del contrato están claras y libres de toda ambigüedad. Al examinar las exclusiones contenida en la póliza de Universal surge con claridad que los daños contractuales no están cubiertos por la póliza. De igual forma, la póliza excluye los daños ocasionados por hongos o bacterias. Luego de haber determinado que la reclamación de la señora Maldonado es de carácter contractual, es forzoso concluir que las cláusulas de exclusión se aplican a las reclamaciones del caso de autos. Por todo lo cual, actuó correctamente el TPI al declarar Ha Lugar la moción de sentencia sumaria presentada por Universal.

DICTAMEN

Por los fundamentos expuestos, confirmamos la *Sentencia* apelada.

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

Notifiquese Inmediatamente.

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

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