

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

JUNTA DE DIRECTORES
DE PALMANOVA
VILLAGE; DCI
ADMINISTRATION AND
MAINTENANCE

APELADOS

V.

MIGUEL DE JESÚS
RAMOS Y GLADYS
RODRÍGUEZ; EASTERN
DEVELOPMENT CORP.

APELANTE

KLAN202200114

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

Caso Núm.
HU2020CV00717

Sala 206

Sobre:

COSIGNACIÓN E
INTERPELACIÓN
JUDICIAL

Panel integrado por su presidente, el Juez Figueroa Cabán, la Juez Brignoni Mártir y el Juez Ronda del Toro.

Brignoni Mártir, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 29 de noviembre de 2022.

Comparece la parte apelante, Eastern Development Corp., y solicita nuestra intervención para revocar la *Sentencia* emitida el 19 de enero de 2022, notificada al día siguiente, por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Humacao. En ese dictamen, el foro primario determinó que la suma consignada por la parte apelada, ascendente a \$14,648, producto de una indemnización de seguros, corresponde a los esposos Miguel De Jesús Ramos y Gladys Rodríguez Rijos.

Por los fundamentos que expondremos, confirmamos la decisión judicial impugnada.

I.

La presente causa se inició el 5 de agosto de 2020, ocasión en que la parte apelada del título instó una *Petición de Consignación y en Solicitud de Interpelación* contra Eastern Development Corp. y los esposos Miguel De Jesús Ramos y Gladys Rodríguez Rijos.¹ Surge del petitorio que el

¹ Apéndice, págs. 1-3, con anejos a las págs. 4-17.

matrimonio De Jesús – Rodríguez era el titular del apartamento 6-301, debidamente asegurado contra desastres naturales mediante la póliza CP-244444276 emitida por MAPFRE. La póliza estaba vigente para el 20 de septiembre de 2017, cuando el País recibió el embate del huracán María. Por dicha ocurrencia, la aseguradora pagó \$14,648 como indemnización por los daños del apartamento. Al momento de la acción civil, sin embargo, Eastern estaba en posesión de la unidad de vivienda, la que posteriormente compró.² A tales efectos, la parte apelada solicitó al foro *a quo* que ordenara a los interpelados a expresarse y presentar prueba documental, a los fines de que el tribunal pueda determinar a quién le corresponde recibir el pago de la reclamación consignada.

El matrimonio De Jesús – Rodríguez presentó su alegación responsiva.³ En esencia, expresó que no había controversia de los hechos según expuestos. Indicó que, por haber sido los titulares del inmueble al momento del huracán y, por igual, ser los asegurados de la póliza, les correspondía el pago consignado.

Por su parte, en su contestación,⁴ Eastern indicó que, previo al siniestro, los esposos De Jesús – Rodríguez otorgaron una segunda hipoteca por \$263,000 a su favor.⁵ En este instrumento se pactó la siguiente cláusula:

.

- - - (c) Que el DEUDOR HIPOTECARIO, durante todo el tiempo que permanezca insoluta en todo o en parte de la deuda, mantendrá aseguradas contra los riesgos de incendio, ciclón y terremotos las edificaciones existentes o las que en el futuro existan, o que se construyan sobre la propiedad hipotecada, cada riesgo, por una suma no menor de la que EL ACREEDOR HIPOTECARIO requiera que no será mayor de el (*sic*) valor asegurable de dicha edificación.

- - - La póliza de seguro cubriendo los indicados riesgos debidamente endosadas mediante el endoso reconocido como modelo de hipoteca (“Loss Payable Clause”) a favor de EL ACREEDOR HIPOTECARIO deberá ser entregada por el DEUDOR HIPOTECARIO, conviniéndose que en caso de siniestro el importe total de lo que se realice por razón de

² Véase, Apéndice, págs. 351-361, Escritura de Compraventa 39 de 9 de octubre de 2020.

³ Apéndice, págs. 49-51.

⁴ Apéndice, págs. 57-61, con anejos a las págs. 62-90.

⁵ La primera hipoteca se otorgó entre el matrimonio De Jesús – Rodríguez y el Banco Bilbao Vizcaya por \$407,000. Véase, Apéndice, págs. 150-151.

dichos seguros se aplicará a pagar, en primer término, el importe de los intereses devengados que estuvieren pendientes de pago y, en segundo término, a pagar la parte del importe del principal de el (sic) pagaré hipotecario que entonces estuvieren pendientes de pago.

- - - En caso de siniestro, EL ACREEDOR HIPOTECARIO queda expresamente facultado para liquidar, ajustar, transigir con la compañía de seguros la pérdida originada y a otorgar a favor de ésta, en su propio nombre y/o a nombre de EL DEUDOR HIPOTECARIO cualesquiera cartas de pago, cartas de relevo, descargo o finiquito, o cualesquiera otros documentos que sean necesarios o requeridos para efectuar el pago de la referida pérdida. Se conviene además que el pago puntual de todas las primas de seguro que sean devengadas será por cuenta de EL DEUDOR HIPOTECARIO quien se obliga a entregar los recibos acreditativos de dicho pago a EL ACREEDOR HIPOTECARIO.

.

El apelante adujo que, desde que tomó posesión del inmueble el 16 de mayo de 2019, había realizado reparaciones al apartamento y que los esposos De Jesús – Rodríguez no habían sometido evidencia de los gastos incurridos por éstos para reparar el inmueble.

En respuesta, el matrimonio De Jesús – Rodríguez explicó que la evidencia de los daños por los que MAPFRE los indemnizó había sido entregada a la parte apelada en noviembre de 2017. No obstante, unió a los autos la factura 54874, fechada el 21 de noviembre de 2017, ascendente a \$20,475 y pagada en su totalidad, la cual desglosa varias reparaciones al inmueble.⁶

De otro lado, el foro primario ordenó a las partes a que sometieran, entre otros documentos, la póliza de seguros.⁷ Los esposos De Jesús – Rodríguez aclararon que no tenían acceso a la póliza y, durante el pleito, transmitieron la importancia de su examen.⁸ Finalmente, el aludido documento no se hizo formar parte del expediente.

Transcurridos varios trámites, innecesarios de pormenorizar, los contendientes presentaron el *Informe de conferencia con antelación al juicio*.⁹ Allí consignaron las siguientes estipulaciones:

⁶ Apéndice, pág. 152.

⁷ Apéndice, págs. 99-100.

⁸ Apéndice, págs. 134-135; refiérase también a las págs. 234-235; 373-374.

⁹ Apéndice, págs. 465-486.

1. El día 31 de julio de 2010 Miguel de Jesús y Gladys Rodríguez adquirieron el apartamento 6-301 del Palmanova Village.
2. Demanda incoada por Miguel de Jesús y Gladys Rodríguez contra Eastern Development, civil número HSCI201500150.
3. Acuerdo Transacción en el caso HSCI201500150.
4. El día 20 de septiembre de 2017 el Huracán María pasó por Puerto Rico y el apartamento 6-301 en Palmanova Village sufrió daños.
5. MAPFRE emitió el pago por la suma de \$14,648 por los daños provocados por el Huracán María al apartamento 6-301 en Palmanova Village.
6. Para el día 20 de septiembre de 2017, fecha en que el Huracán María pasó por Puerto Rico, Miguel de Jesús y Gladys Rodríguez eran los titulares del apartamento 6-301 en Palmanova Village.
7. El día 9 de octubre de 2020 las partes comparecieron a la otorgación de la escritura donde se efectuó el traspaso de titularidad del apartamento 6-301 de Miguel de Jesús y Gladys Rodríguez a Eastern Development.

Celebrada la correspondiente vista evidenciaría,¹⁰ el foro de primera instancia expresó que la única controversia era de Derecho y versaba sobre a qué parte correspondía el pago efectuado por MAPFRE. Justipreciado el expediente ante sí, el tribunal primario dictó la *Sentencia* aquí impugnada.¹¹ Acotó que, a base de los hechos estipulados y el examen de la *Escritura de Constitución del Régimen de Propiedad Horizontal para el Condominio Palmanova Village*,¹² el *Reglamento del Condominio Palmanova Village*,¹³ la *Escritura de Individualización, Liberación de Hipotecas, Subordinación y Compraventa con Balance Aplazado*,¹⁴ el *Acuerdo de Gravamen y Contrato de Prenda de Pagaré Hipotecario*¹⁵ y la *Escritura sobre Segunda Hipoteca en Garantía de Pagaré*,¹⁶ se desprendía que los esposos De Jesús – Rodríguez “conocían de su obligación de asegurar el inmueble, cosa que hicieron ya que el apartamento 6-301 en Palmanova Village estuvo

¹⁰ Apéndice, pág. 488.

¹¹ Apéndice, págs. 626-636.

¹² Apéndice, págs. 516-571; Escritura 72 de 29 de septiembre de 2006.

¹³ Apéndice, págs. 572-595.

¹⁴ Apéndice, págs. 214-227. Escritura 453 de 31 de julio de 2010.

¹⁵ Apéndice, págs. 157-165.

¹⁶ Apéndice, págs. 168-184, Escritura 454 de 31 de julio de 2010.

asegurado en todo momento”.¹⁷ Interpretó la cláusula “Loss Payable Clause” antes citada y determinó que la misma se refería a que, “en caso de que la propiedad se destruyera totalmente o desapareciera por algún siniestro, el que fuera, al existir una hipoteca que es un derecho real de garantía, Eastern tendría derecho a recibir el pago de esa indemnización porque su propiedad hipotecada ya no existe”.¹⁸ Concluyó que la disposición pactada no aplicaba al caso del epígrafe y concedió la indemnización de \$14,648 al matrimonio De Jesús – Rodríguez.

Inconforme, Eastern acudió oportunamente ante nos mediante el presente recurso apelativo y esgrimió el siguiente señalamiento de error:

ERRÓ EL HONORABLE TRIBUNAL DE PRIMERA INSTANCIA AL CONCLUIR QUE EL “LOSS PAYABLE CLAUSE” CONTENIDO EN LA ESCRITURA SOBRE SEGUNDA HIPOTECA EN GARANTÍA DE PAGARÉ EN DONDE LOS COPETICIONARIOS/RECURRIDOS (*sic*) MIGUEL DE JESÚS Y GLADYS RODRÍGUEZ FIGURARON COMO DEUDORES HIPOTECARIOS, Y EASTERN FIGURÓ COMO ACREEDOR HIPOTECARIO, ERA APLICABLE ÚNICAMENTE CUANDO HUBIERE UNA DESTRUCCIÓN TOTAL O DESAPARICIÓN DEL BIEN INMUEBLE ASEGURADO.

Por su parte, los esposos De Jesús – Rodríguez presentaron su oposición. Con el beneficio de ambas comparecencias, resolvemos.

II.

A. El Contrato de Seguros

En el ámbito de la doctrina contractual, el ordenamiento vigente a la presentación de la acción civil era el hoy derogado Código Civil de 1930. Éste disponía que los contratos se consideraban negocios jurídicos bilaterales que constituían una de las formas de obligación. Art. 1042 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 2992;¹⁹ *Amador Parrilla v. Concilio Iglesia Universal de Jesucristo*, 150 DPR 571, 581 (2000). En materia de obligaciones y contratos, existía un principio firmemente asentado, el cual establecía que las partes contratantes podían acordar los pactos, cláusulas

¹⁷ Apéndice, pág. 631.

¹⁸ Apéndice, pág. 632.

¹⁹ Véase, Art. 1230 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9751.

y condiciones que tuvieran por conveniente, siempre que los mismos no fueran contrarios a las leyes, a la moral ni al orden público. Artículo 1207 del Código Civil de 1930, 31 LPRA sec. 3372;²⁰ *Álvarez v. Rivera*, 165 DPR 1, 17 (2005).

De otra parte, la industria de seguros está revestida del más alto interés público, por lo que es regulada extensamente por el Estado. *San Luis Center Apartments v. Triple-S Propiedad, Inc.*, 2022 TSPR 18, 208 DPR __ (2022), pág. 6; *Jiménez López et al. v. SIMED*, 180 DPR 1, 8 (2010); *Carpets & Rugs v. Tropical Reps*, 175 DPR 615, 632 (2009); *Maryland Casualty Co. v. San Juan Racing Assoc., Inc.*, 83 DPR 559, 563 (1961). El Código de Seguros de Puerto Rico es la ley especial a través de la cual se reglamentan las prácticas y requisitos de la industria de los seguros. Código de Seguros de Puerto Rico, Ley Núm. 77-1957, 26 LPRA sec. 101 *et seq.*

Mediante el contrato de seguros “una parte se obliga a indemnizar a otra, a pagarle o a proveerle un beneficio específico o determinable al producirse un suceso incierto previsto en el mismo”. Art. 1.020 del Código de Seguros, 26 LPRA sec. 102. El propósito de todo contrato de seguro es la indemnización y la protección en caso de producirse la ocurrencia prevista en éste. *SLG Francis-Acevedo v. SIMED*, 176 DPR 372, 384 (2009); *Molina v. Plaza Acuática*, 166 DPR 260, 267 (2005). Una vez acontecido el riesgo asegurado, la relación asegurador-asegurado es análoga a la de un acreedor y deudor. En ese sentido, la póliza de seguros sirve como prueba del importe de la deuda. *San Luis Center Apartments v. Triple-S Propiedad, Inc.*, *supra*, pág. 16. Por tanto, salvo pacto en contrario, luego del siniestro, el asegurado incluso puede ceder a un tercero su reclamación monetaria, a cambio de un adelanto económico. *Íd.*, págs. 17-18. Asimismo, el ordenamiento especial regula lo pertinente al interés asegurable sobre una propiedad. En particular, el Artículo 11.050 del Código de Seguros dispone lo siguiente:

²⁰ Véase, Art. 1232 del Código Civil de 2020, 31 LPRA sec. 9753.

- (1) Ningún **contrato de seguro sobre la propiedad** o interés en el mismo o que surja del mismo **será exigible** legalmente en cuanto al seguro, excepto **para beneficio de personas que tuvieren interés asegurable en la cosa asegurada**.
- (2) **Interés asegurable** — según se usa en esta sección, significa **cualquier interés económico** real, legítimo y sustancial en la seguridad o conservación del objeto del seguro libre de pérdida, destrucción, deterioro o perjuicio pecuniario.
- (3) La medida de un **interés asegurable** en propiedad es el **grado en que el asegurado pueda resultar damnificado por pérdidas**, destrucción o deterioro de la misma.

26 LPRA sec. 1105. (Énfasis nuestro).

Sobre esto, se ha comentado que para que el contrato de seguro tenga validez jurídica, se requiere que, entre otras cosas, exista un objeto o cosa susceptible de aseguramiento; además que dicho objeto esté expuesto a unos riesgos que resulten en su damnificación o destrucción de ocurrir el evento, suceso o acontecimiento previsto asegurado y, finalmente, que, sobre dicho objeto, el asegurado tenga un interés asegurable. Véase, R. Cruz, *Derecho de Seguros*, Publicaciones J.T.S., 1999, § 6.6, pág. 58. **Este interés asegurable sobre la propiedad debe existir al momento de la pérdida**. Véase, *Hooper v. Robinson*, 98 U.S. 528, 537 (1878); *Carlos Merino v. The Globe Rutgers Fire Insurance Company*, 35 DPR 397, 408 (1926). Esto es así, a menos que la póliza disponga algo en contrario. Véase, *Ins. Co. V. Haven*, 95 U.S. 242, 248 (1877).

Es decir, el interés asegurable se mide en el momento de la pérdida y no en momentos posteriores, pues es en ese momento que la persona asegurada sufre los daños que reclama. Véase, 3 Couch on Insurance 3d sec. 41:18 (2021); *Hooper v. Robinson*, *supra*. Lo que se debe analizar, al determinar si alguien tiene o no un interés asegurable, es si el reclamante asegurado, a la fecha del incidente, se beneficiaría de la seguridad o conservación del bien, o si sufriría algún perjuicio o desventaja ante su

pérdida. Couch on Insurance 3d, *supra*, sec. 41:11; *Hooper v. Robinson*, *supra*, pág. 538.

B. La Ley Hipotecaria

La hipoteca es un **derecho real de naturaleza accesorio**, indivisible y de constitución registral. Garantiza una obligación principal pecuniaria y recae directamente sobre bienes inmuebles, ajenos y enajenables que **permanecen en la posesión del propietario o titular**. *Dist. Unidos Gas v. Sucn. Delet Jiménez*, 196 DPR 96, 110 (2016); *Westernbank Puerto Rico v. Hon. Gloriana Ruiz Jiménez*, 174 DPR 779, 787 (2008). Una hipoteca debidamente constituida le brinda al acreedor hipotecario el derecho a perseguir el bien hipotecado y provocar su venta judicial en caso de incumplimiento de la obligación prestataria. *Campos del Toro v. Ame. Transit Corp.*, 113 DPR 337 (1982). Así, una hipoteca vencida en todo o en parte podrá ser ejecutada por la vía judicial conforme a las disposiciones de la *Ley del Registro de la Propiedad Inmobiliaria del Estado Libre Asociado de Puerto Rico*, Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6001, *et seq.*

En lo atinente al pleito del título y en armonía al Derecho vigente a la constitución de la *Segunda Hipoteca en Garantía de Pagaré*, el Artículo 160 de la hoy derogada *Ley Hipotecaria y del Registro de la Propiedad*, Ley Núm. 198-1979, en su parte pertinente, establecía que la hipoteca se extendía a “las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario por los aseguradores de los bienes hipotecados...”. 30 LPRA sec. 2556. La norma ha sido reproducida en el Artículo 61 la Ley Núm. 210-2015, 30 LPRA sec. 6088.

Del mismo modo, en su segundo inciso, el Artículo 161 de la Ley Núm. 198-1979 disponía como sigue:

.

2do. Las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario de los inmuebles hipotecados, bien por el aseguramiento de éstos siempre que haya tenido lugar el siniestro después de constituida la hipoteca, o bien por la expropiación forzosa. Si cualquiera de estas indemnizaciones debiera hacerse efectiva antes del vencimiento de la obligación asegurada y quien haya de satisfacerla hubiere sido notificado previamente de la existencia de la hipoteca se

depositará su importe en la forma que convengan los interesados o, a falta de tal convenio, en la que disponga el Tribunal.

30 LPRA sec. 2557.

La disposición equivalente en el Artículo 62 de la Ley Núm. 210-2015 añadió que, “[s]i la indemnización debe pagarse después de vencida dicha obligación, corresponderá ésta al acreedor hasta donde alcance el monto de su crédito hipotecario y el sobrante, si lo hay, quedará a disposición del propietario”. 30 LPRA sec. 6089. Sobre este articulado, se ha comentado que “el derecho a la indemnización se extiende a cualquier tipo donde **pueda quedar resuelto el derecho del acreedor sobre la cosa hipotecada**, independientemente de que provenga de una póliza o sean directamente pagadas por el causante del daño”. (Énfasis nuestro). A. Gómez Pérez y L. Quintana Lloréns, *La hipoteca en el derecho inmobiliario registral puertorriqueño*, Editorial Temis, 2021, pág. 75, que cita a J. Puig Brutau, *Fundamentos del derecho civil*, 3ra. ed. III, Vol. 3, 1983, pág. 135. Ahora bien, se aclara que no existe una obligación del asegurador de investigar si la finca siniestrada está hipotecada. *Íd.*, págs. 75-76. Tampoco el titular está obligado a comunicar al asegurador la existencia de la hipoteca. L. Rivera Rivera, *Derecho Registral Inmobiliario Puertorriqueño*, Jurídica Editores, 2da. ed., 2002, pág. 548. Al tenor de lo anterior, el Tribunal Supremo adoptó el siguiente trámite adjudicativo:

.

[E]l acreedor hipotecario puede, una vez vencida la obligación garantizada, acreditar la indemnización por siniestro al crédito. Sin embargo, **si la obligación garantizada por hipoteca no estuviese vencida** y el asegurador tuviese conocimiento de la garantía, por mandato del Art. 161 de la Ley Hipotecaria, *supra*, **la indemnización se hará en la forma que convenga más a los interesados.** En caso de que las partes no llegaran a un acuerdo, se consignará en el tribunal y se tomarán las acciones pertinentes. Esta norma es la que **confiere más protección a los acreedores hipotecarios, sin inferir menoscabo o perjuicio sustancial a los derechos del propietario** y a sus otros acreedores.

.

Eagle Star v. La Esperanza Sugar Corp., 145 DPR 290, 307 (1998). (Bastardillas en el original y énfasis nuestro).

En la aludida jurisprudencia, los hechos difieren sustancialmente de los que nos ocupan. Allí, la finca hipotecada fue asegurada por el acreedor hipotecario de primer rango, Banco Gubernamental, bajo una póliza maestra. El deudor también adquirió una póliza de seguros para la propiedad. Posteriormente, ocurrió el siniestro, el huracán Hugo. La compañía aseguradora emitió sendos cheques por cada póliza, ascendentes a \$150,000 y \$180,000. El primero estaba a nombre del deudor solamente; y el segundo, a favor del deudor y del acreedor. Instado el pleito de *interpleader* por parte de la aseguradora, el tribunal resolvió que ambas sumas correspondían al acreedor hipotecario y el Tribunal Supremo refrendó la determinación. Es ineludible resaltar que, en los hechos de este caso, el deudor nunca realizó pago alguno de su obligación prestataria. De hecho, meses antes del impacto del huracán, el acreedor hipotecario había declarado la deuda líquida y exigible y demandó al deudor por cobro de dinero y ejecución de hipoteca. Eventualmente, prevaleció. En esas circunstancias particulares, el acreedor pudo acreditar la modesta indemnización concedida por la aseguradora a la obligación millonaria impagada.

III.

En el caso de autos, Eastern alega que el foro *a quo* incidió al concluir que la disposición "Loss Payable Clause" no aplicaba porque el apartamento 6-301 no fue destruido por el huracán María. Sostiene que la Ley Hipotecaria es clara al extender la hipoteca al importe de las indemnizaciones, por lo que arguye que le corresponde el pago realizado por MAPFRE.

Los esposos De Jesús – Rodríguez plantean que fueron ellos los que pagaron las primas de seguro, figuraban como titulares de la propiedad al tiempo que ocurrió el siniestro y eran los que tenían un interés asegurable durante la vigencia de la póliza de seguros, por virtud de la cual se otorgó la indemnización. Tienen razón.

Como se sabe, las partes que intervienen en el contrato de hipoteca son el acreedor y el deudor. En este caso, el matrimonio De Jesús – Rodríguez eran los deudores de dos obligaciones prestatarias avaladas con hipoteca, a favor de dos acreedores distintos. En primer rango, con el entonces Banco Bilbao, luego Oriental Bank, por \$407,000; y en segundo rango, con el apelante, por \$263,000. Cabe mencionar que Oriental nunca hizo reclamación alguna de la indemnización del seguro.

Surge del expediente que, si bien la unidad de vivienda recibió daños por el impacto del huracán, no hubo una pérdida de la propiedad que comprometiera el bien hipotecado. De hecho, como se reseñó, Eastern compró el inmueble en 2020 por \$637,390.58. Ahora, más allá de auscultar sobre la magnitud de los daños, lo crucial es establecer que los titulares no incurrieron en el incumplimiento de sus obligaciones dinerarias a favor del acreedor hipotecario apelante, con relación a su obligación principal: el préstamo de \$263,000. Los esposos De Jesús – Rodríguez, en calidad de titulares, no sólo pagaron la segunda hipoteca, sino también las primas del contrato de seguros, en el cual figuraban como asegurados. Luego del siniestro, el matrimonio De Jesús – Rodríguez gestionó la reclamación con MAPFRE, por lo que las partes advinieron a ser acreedores de la aseguradora. Cabe resaltar que, los esposos De Jesús – Rodríguez también realizaron las reparaciones al apartamento. Surge de la factura que obra en autos, que dichos gastos ascendieron a \$20,475. Una suma superior a la indemnización concedida y consignada.

En fin, Eastern, como acreedor de una segunda hipoteca, no tuvo pérdida monetaria alguna, en lo que concierne al préstamo concedido a los deudores. Es decir, la obligación principal, garantizada mediante la segunda hipoteca, nunca estuvo vencida. Como apuntamos, la cosa hipotecada tampoco se vio afectada de manera significativa, sino que continuó sirviendo como una garantía viable de la obligación prestataria. Por consiguiente, el derecho del apelante, como acreedor sobre la propiedad hipotecada, no estuvo expuesto a ser resuelto. Ante la

inexistencia de pérdida, la cláusula pactada entre los interpelados no se activó. Así, pues, era innecesario acreditar la indemnización por los daños causados por el huracán María al crédito de Eastern, “en primer término [a]l importe de los intereses devengados que estuvier[a]n pendientes de pago y, en segundo término, a pagar la parte del importe del principal”, como rezaba la Escritura Pública 454, cuyo pagaré actualmente está cancelado. Nótese también que, en el pleito del título, a pesar del voluminoso apéndice, éste carece de una copia de la póliza de seguros. Por lo tanto, el apelante tampoco demostró la existencia de un *mortgage clause* o *loss payable clause*, a su favor, en el contrato de seguros.

En estos casos, en que la obligación garantizada por hipoteca no está vencida y la aseguradora conoce la existencia de la hipoteca, nuestro Tribunal Supremo acotó que el importe de la indemnización “se hará en la forma que convenga más a los interesados”. *Eagle Star v. La Esperanza Sugar Corp.*, *supra*, pág. 307. El Alto Foro reiteró también el principio rector de la buena fe que siempre obliga a los contratantes. *Íd.*, nota al calce 16, que cita a *Gonzalez v. F.S.E.*, 140 D PR 123 (1996). Al respecto, reprodujo sus expresiones en *Arthur Young & Co. U. Vega III*, 136 DPR 157, 170 (1994), acerca de que “todo contrato debe tener como pilar principal el principio de la buena fe contractual”. *Íd.*

En la causa presente, ni el primer acreedor hipotecario, quien no reclamó la indemnización; ni el apelante, como segundo acreedor hipotecario, sufrieron pérdidas dinerarias. Tampoco la cosa asegurada perdió su viabilidad como garantía. Asimismo, los titulares del inmueble al momento del siniestro eran los esposos De Jesús – Rodríguez, quienes satisficieron las cuotas del seguro y con su peculio arreglaron el apartamento. Es forzoso concluir que éstos son los legitimados para exigir la indemnización, toda vez que son ellos los acreedores de MAPFRE y quienes ostentaban un interés asegurable en el inmueble asegurado, al momento de la ocurrencia. Por tanto, indubitadamente, a ellos corresponde

el pago de \$14,648 consignado. Un dictamen diferente daría lugar al enriquecimiento injustificado del apelante.

IV.

Por los fundamentos expuestos, confirmamos 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