

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO  
TRIBUNAL DE APELACIONES  
PANEL ESPECIAL

EDWIN CRUZ CRUZ,  
Y MARÍA LÓPEZ  
RIVERA

Parte Apelante

v.

CASA BELLA CORP.;  
COOPERATIVA DE  
AHORRO Y CRÉDITO  
DE ARECIBO Y OTROS

Parte Apelada

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

KLAN202200780

Civil Núm.:  
E AC2015-0272  
(701)

Sobre:  
Vicios de Construcción

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Cintrón Cintrón, la Jueza Rivera Pérez y el Juez Monge Gómez.<sup>1</sup>

Monge Gómez, Juez Ponente

**SENTENCIA**

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de marzo de 2023.

Compareció ante este Tribunal la parte apelante, Edwin Cruz Cruz y María López Rivera y la Sociedad Legal de Bienes Gananciales compuesta por ambos (en adelante, “Cruz-López” o los “Apelantes”) mediante recurso de apelación presentado el 6 de octubre de 2022. Nos solicitan la revocación de la *Sentencia Parcial* emitida por el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de Caguas (en adelante, “TPI”), el 22 de junio de 2022, notificada y archivada en autos el 21 de julio de 2022. En el aludido dictamen, el TPI declaró Ha Lugar una solicitud de sentencia sumaria parcial presentada por la Cooperativa de Ahorro y Crédito de Arecibo (en adelante, “COOPACA” o la “Apelada”), por lo que desestimó parcialmente la *Demanda Enmendada* presentada por Cruz-López y decretó el cierre y archivo, con perjuicio, de las reclamaciones incoadas en contra de la Apelada.

<sup>1</sup> Mediante Orden Administrativa OATA-2023-001, se designó al Hon. José Johel Monge Gómez en sustitución de la Hon. Eileen J. Barresi Ramos, para entender en los méritos del recurso de epígrafe.

Por los fundamentos que exponremos a continuación, *revocamos* la *Sentencia Parcial*.

I.

Los hechos del presente caso se remontan al 28 de mayo de 2013, cuando Cruz-López y Casa Bella, Corp. (en adelante, “Casa Bella” o la constructora”), suscribieron un *Contrato de Construcción* para la edificación de una propiedad inmueble. Como parte dicho proceso, los Apelantes adquirieron un solar en el Municipio de Aguas Buenas y el 27 de noviembre de 2013, suscribieron con COOPACA un *Contrato de Préstamo de Construcción* (en adelante, el “*Contrato de Préstamo*”) para financiar la edificación de una vivienda residencial por una cuantía máxima de \$112,200.00. En misma fecha, firmaron un *Contrato de Construcción y Relevo de Responsabilidad* (en adelante, el “*Relevo de Responsabilidad*”) con Casa Bella para la construcción de la estructura residencial y se constituyó hipoteca mediante Escritura Núm. 518 ante el Notario Juan A. Martínez Romero. Así pues, según fue acordado por las partes contratantes, el *Relevo de Responsabilidad* era contingente a la aprobación del *Contrato de Préstamo* y de la constitución de la hipoteca.

Luego de varios meses de construcción, el 19 de junio de 2014, los Apelantes enviaron un correo electrónico a COOPACA solicitando la paralización de los pagos a favor de Casa Bella, por incumplimiento de contrato por parte de la Apelada, al ésta desembolsar los pagos correspondientes contrario a la pactado por las partes mediante el *Contrato de Préstamo*. A raíz de ello, solicitó a COOPACA la información sobre las etapas ya pagadas a la constructora.

El 16 de junio de 2015, Cruz-López presentó “**Demanda**” sobre daños y perjuicios, vicios de construcción que constituye ruina, materiales defectuosos, fraude e incumplimiento de contrato contra varios codemandados, entre los que figuraba COOPACA. En lo que al recurso ante nos concierne, alegaron que, como consecuencia de la construcción, la propiedad no era habitable y como resultado de ello, eran deudores de

un préstamo para la construcción de un bien inmueble que, alegadamente, fue desembolsado sin su autorización. López-Cruz arguyó que COOPACA incumplió con el *Contrato de Préstamo*, pues el mismo establecía que los desembolsos para la construcción debían ser solicitados por ellos, cada vez que se completara cada una de las cuatro (4) etapas de la edificación dispuestas en el *Contrato de Préstamo* y el Apelado expidió los correspondientes pagos sin contar con su debida autorización.

Indicaron que COOPACA entregó los cheques directamente a la constructora y no a los Apelados, contrario a lo que dispone el *Contrato de Préstamo*. Argumentaron que los desembolsos pactados se efectuarían posterior a que un ingeniero, reconocido y aceptable por COOPACA, certificara las obras efectuadas por la constructora, de conformidad con las etapas desglosadas en el *Contrato de Préstamo*. Añadieron que la compañía contratada por la Apelada para llevar a cabo dichos trabajos de certificación de la obra fue D Best Engineering Services, Inc., por conducto del Ing. Emilio Díaz Colón, quien presuntamente nunca se comunicó con los Apelantes para informarles sobre el estado de la construcción. Sostuvieron que COOPACA respondía por daños y perjuicios contractuales al haber desembolsado el 90% de los fondos del préstamo sobre una construcción defectuosa y con vicios en su diseño, construcción e inspección, que requería contar con la autorización de Cruz-López para el pago de la misma. Finalmente, expusieron que la Apelada, el ingeniero Díaz Colón y D Best Engineering Services, Inc. les eran solidariamente responsables, junto al restante de los codemandados, por los fondos ilegalmente pagados por COOPACA y de las penalidades que se acumularan.

COOPACA contestó la "**Demanda**" original el 18 de agosto de 2015, pues esta fue enmendada en dos ocasiones posteriores para añadir y sustituir a partes desconocidas. En su "**Contestación a la Demanda**", la Apelada alegó que los desembolsos fueron realizados conforme los términos y condiciones del *Contrato de Préstamo*, luego de completados y

certificados los trabajos de cada etapa de construcción. Añadió que expidió los mencionados pagos mediante cheques a nombre del Sr. Edwin Cruz Cruz, aquí apelante, y de Casa Bella, requiriendo ello el endoso de ambos para hacer efectivo el instrumento negociable.<sup>2</sup> Planteó COOPACA que los Apelantes conocían y consentían al proceso de la entrega de los cheques, ya que al requerirse el endoso de la constructora y de Cruz-López para cambiar los mismos, resultaba irrelevante a cuál de ellos se entregaban. Por último, sostuvieron que ellos respondían única y exclusivamente por la función financiera, pues los Apelantes suscribieron el *Relevo de Responsabilidad* por vicios de construcción mediante la exposición Quinta, Cláusula Décima y exposición Sexta del mismo.

El 29 de enero de 2016, Cruz-López notificó a la Apelada un “**Primer Pliego de Interrogatorio, Requerimiento de Admisiones y Producción de Documentos**”. No obstante, pasado el término para que COOPACA contestara el requerimiento de admisiones, el 7 de marzo de 2016, los Apelantes solicitaron al TPI que se diera por admitido. Al día siguiente, el foro primario emitió *Orden*, notificada el 9 de marzo de 2016, concediéndole a la Apelada un término adicional de quince (15) días para cumplir, so pena de conceder el remedio solicitado. Tras el reiterado incumplimiento, el 1 de agosto de 2016, Cruz-López nuevamente solicitó que se diera por admitido el requerimiento de admisiones. En atención a ello, el foro de instancia declaró Ha Lugar la solicitud mediante *Orden* notificada el 22 de agosto de 2016.

Luego de varios incidentes procesales impertinentes a la controversia que nos ocupa, con fecha del 25 de octubre de 2019, COOPACA presentó “**Moción en Solicitud de Sentencia Sumaria**”. En esencia, reprodujo los mismos planteamientos esbozados en la *Contestación a la Demanda* insistiendo en que su única función era financiera y que los pagos efectuados fueron cónsonos con las obligaciones consignadas en el *Contrato de Préstamo*. Asimismo, expuso

---

<sup>2</sup> Este requisito se encuentra en el Contrato de Construcción y Relevo de Responsabilidad, el cual fue suscrito por Casa Bella y los Apelantes.

que contaba con un *Relevo de Responsabilidad* que excluía cualquier tipo de responsabilidad ante defectos o vicios de construcción. En cuanto al desembolso del dinero del préstamo, argumentó que se realizaron a tono con los elementos contenidos en cada etapa y conforme pactado en el *Contrato de Préstamo* y a la autorización contenida en los documentos contractuales de los cuales, a su juicio, estaba incluido el *Relevo de Responsabilidad*. Sobre este particular, COOPACA arguyó que no procedía examinar el *Contrato de Préstamo* únicamente y que era necesario recurrir al *Relevo de Responsabilidad* para interpretar la forma en que procedía el desembolso del dinero tomado a préstamo. A esos efectos, expuso la Apelada que el *Relevo de Responsabilidad* le autorizaba a efectuar los pagos directamente a Casa Bella, sujeto a las inspecciones de las etapas de la construcción. Añadió que su responsabilidad se reducía a expedir los cheques a nombre del apelante Cruz y Casa Bella.

El 15 de julio de 2020, los Apelantes presentaron su oposición. En ésta plantean que: (1) al declararse como admitido el requerimiento de admisiones, se estableció que COOPACA incumplió con su obligación contractual; (2) que en la *Demanda Enmendada* se alegó incumplimiento de contrato y no vicios de construcción y (3) que el *Relevo de Responsabilidad* es un contrato entre Casa Bella y Cruz-López y, por tanto, este no surte efecto a favor de la Apelada, ya que ésta no es parte contratante en el mismo. Por tanto, solicitaron que procedía la denegatoria de la solicitud de sentencia sumaria parcial presentada por COOPACA, se dictara sentencia sumaria a su favor, respecto al incumplimiento de contrato de COOPACA, y celebrar una vista evidenciaria con el único propósito de determinar los daños sufridos por ellos, a consecuencia del incumplimiento.

Luego de examinadas ambas mociones, el TPI dictó *Sentencia Parcial* el 22 de junio de 2022, declarando Ha Lugar la solicitud de sentencia sumaria parcial interpuesta por COOPACA, desestimó la *Demanda Enmendada*, en cuanto a esta última, y decretó el cierre y archivo

del caso, con perjuicio. Analizó el foro apelado que las admisiones tácitas no representan una decisión automática favorable para el promovente del requerimiento y que ello no impedía que se consideraran hechos probados que obran en el expediente del caso. Así pues, concluyó que las admisiones contrarias a la verdad no son suficientes para sostener una determinación de responsabilidad. En vista de lo anterior, rechazó el planteamiento esgrimido por los Apelantes, a los efectos de que procedía denegar la solicitud de sentencia sumaria parcial de COOPACA fundamentado en los hechos tácitamente admitidos, por dejar de contestar el Requerimiento de Admisiones que le fue cursado.

Establecido lo anterior, el foro *a quo* determinó que la Apelada no respondía por cualquier reclamación de vicios de construcción, toda vez que su gestión se limitó a funciones normalmente financieras. Asimismo, entendió el TPI que el *Relevo de Responsabilidad* permitía que dicha reclamación no le fuera extensiva a COOPACA.

De otra parte, al analizar la procedencia de la solicitud de disposición sumaria ante su consideración sobre la causa de acción por incumplimiento de contrato presentada en contra de COOPACA, el foro primario aclaró que su análisis debía estar dirigido a lo estipulado por las partes en el *Contrato de Préstamo* y en lo dispuesto en el *Relevo de Responsabilidad*, **suscrito entre los Apelantes y Casa Bella**. Fundamentó su postura en que este último sirvió de base para el *Contrato de Préstamo*, puesto que incluía condiciones que incidían en las funciones asumidas por la Apelada en dicho acuerdo contractual. Analizados ambos contratos, concluyó que los mismos eran claros y específicos, por lo que se entenderían en su sentido literal, sin recurrir a interpretaciones adicionales.

Así pues, esbozó el TPI que la obligación principal del *Contrato de Préstamo* era proveer financiamiento para la edificación de la estructura y que las “formas, garantías, servicios accesorios, mecanismos o medios, certificaciones del inspector, entre otros, [constituían] las obligaciones accesorias o complementarias de este negocio jurídico; cuyo

incumplimiento solo podría dar paso al resarcimiento de los daños que se muestre fueron provocados por tal incumplimiento”.<sup>3</sup> Expuso el foro sentenciador que siendo la obligación principal el pago del dinero tomado a préstamo, la única condición previa que requería el desembolso era que se hubiera construido la obra, según las etapas especificadas. Coligió que el mero otorgamiento del contrato debía entenderse como una autorización suficiente para emitir los pagos. Entendió que, debido a la claridad del texto y la ausencia de ambigüedad en el *Contrato de Préstamo*, no se podía interpretar la expresión “a solicitud del dueño”, contenida en el inciso B de la Cláusula Segunda del referido Contrato, de otra forma que no fuera que al suscribir el mismo se le solicitó a COOPACA que procediera con los desembolsos tan pronto se completaran las etapas de la construcción. Igualmente, particularizó que no se podía interpretar que ningún pago podía emitirse sin su solicitud, cuando no fue sino hasta finales de la construcción, cuando ya la edificación estaba levantada, que Cruz-López recurrió ante COOPACA para indagar sobre los desembolsos.

En lo concerniente al inciso C de la Segunda Cláusula del *Contrato de Préstamo*, expuso el TPI que la expresión contenida a los efectos de que “[s]olicitudes de adelantos sometidas por escrito por [los Apelantes] a [COOPACA], desglosando el propósito de cada partida que forma parte de la cantidad solicitada y utilizando un formato que se aceptable para [COOPACA]”, no podía interpretarse como una obligación principal adicional o que se refería a un requisito de solicitud escrita para iniciar el proceso de desembolso estipulado. Asimismo, expresó el foro de instancia en la *Sentencia Parcial* que no existía ninguna cláusula en ninguno de los Contratos en controversia que expresara específicamente a quién debía entregársele el cheque una vez expedido por la Apelada.

Igualmente, estableció el foro *a quo* que en la industria de la construcción la costumbre ha sido que los cheques de financiamiento se expidan a nombre del contratista y dueño. En vista de ello, y a la luz del

---

<sup>3</sup> Véase, *Sentencia Parcial del TPI*, pág. 32.

uso y costumbre, concluyó que en ausencia de una provisión contractual resultaba inmaterial a quién se le entregaba el cheque que fue expedido a nombre de Casa Bella y el apelante Cruz. Por ello, resolvió el TPI que no procedía imponer responsabilidad a COOPACA por un aspecto secundario del *Contrato de Préstamo* y expuso que este último únicamente requería la autorización de los Apelantes para emitir el desembolso del retenido correspondiente a la última etapa de la construcción. En fin, expresó que resultada irrazonable e inmeritorio exigirle responsabilidad a la Apelada en ausencia de cláusula contractual alguna cuando el Contrato, el uso, la costumbre y la buena fe son contrarios a tal pretensión.

Oportunamente, los Apelantes presentaron “**Moción para Solicitar Reconsideración y Determinaciones de Hechos Adicionales**”, la cual fue declarada No Ha Lugar mediante *Resolución* de 15 de agosto de 2022.

Inconformes con dicha determinación, recurren ante este foro y le imputan al foro primario la comisión de los siguientes errores:

- 1) **Erró el TPI al ignorar y descartar el texto claro del Contrato de Préstamo y el incumplimiento de COOPACA con sus obligaciones bajo el Contrato.**
- 2) **Erró el TPI al enmendar, *sua sponte*, las alegaciones de COOPACA y dictar sentencia sumaria a favor de dicha demanda a base de teorías y hechos que no se alegaron en crasa violación al debido proceso de ley de los demandantes y al mandato del Tribunal Supremo en *León Torres v. Rivera Lebrón*, 204 DPR 20, 49 (2020).**
- 3) **Erró el TPI al tomar conocimiento judicial en violación a lo dispuesto en la Regla 201(D) de Evidencia y al debido proceso de ley de los demandantes.**
- 4) **Erró el TPI al hacer todas las inferencias en la sentencia sumaria a favor de COOPACA, la parte promovente de la moción.**
- 5) **Erró el TPI al ignorar por completo y no consignar como un hecho incontrovertido el Hecho Esencial y Pertinente Núm. 50 e ignorar por completo no consignar como un hecho incontrovertido que el *Contrato de Préstamo* de Construcción dispone que todos los adelantos se desembolsarían mediante un crédito a una cuenta de depósito que los demandantes mantendrían con COOPACA para ese propósito.**



El 6 de diciembre de 2022, COOPACA presentó su “**Alegato en Oposición a Apelación**”.

Con el beneficio de la comparecencia de ambas partes, procedemos a resolver.

## II.

### A.<sup>4</sup>

Es pilar fundamental de nuestro acervo contractual puertorriqueño el principio de la libertad de contratación. Arthur Young & Co. v. Vega III, 136 DPR 157, 169 (1994); Guadalupe Solís v. González Durieux, 172 DPR 676, 683 (2007). A base de éste, las partes contratantes pueden establecer los **pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que éstas no sean contrarias a la ley, a la moral o al orden público**. Art. 1207 del Código Civil de 1930, 31 LPRa sec. 3372. Así, se posibilita que las partes puedan contratar cuando quieran, como quieran y con quien quieran. J. Puig Brutau, Fundamentos de Derecho Civil: Doctrina General del Contrato, 3ra ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1988, T. II, Vol. I, pág. 5.

Es norma sólidamente establecida en nuestra jurisdicción que **el contrato tiene fuerza de ley entre las partes contratantes**, por lo que desde el momento de su perfeccionamiento cada uno se obliga, “**no sólo al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino también a todas las consecuencias que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley**”. Art. 1044 y 1210 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 2994 y 3375 (énfasis suplido). Es por ello que existe un contrato desde que una o varias personas consienten en obligarse a dar alguna cosa o a prestar algún servicio. Art. 1206 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRa sec. 3371.

En ese sentido, un contrato existe desde que concurren los siguientes requisitos: (a) consentimiento de los contratantes; (b) objeto

---

<sup>4</sup> A pesar de que el Código Civil de Puerto Rico, Ed. 1930, fue derogado efectivo el 28 de noviembre de 2020, por el Código Civil de Puerto Rico de 2020, Ley Núm. 55 de 1 de junio de 2020, a la controversia de autos le aplica el derogado Código Civil, pues los hechos se suscitaron durante la vigencia de este.

cierto que sea materia del contrato y (c) causa de la obligación que se establezca. Art. 1213 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3391; Díaz Ayala et al. v. E.L.A., 153 DPR 675, 690-691 (2001). Consecuentemente, “[**l]os contratos serán obligatorios**, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurren las condiciones esenciales para su validez”. Art. 1230 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3451 (énfasis suplido).

Ahora bien, cuando el contrato es válido, pero uno de los contratantes que se obligó recíprocamente incumple con su parte del pacto, el perjudicado podrá reclamar el cumplimiento del contrato o la resolución de la obligación, con el resarcimiento de daños y abono de intereses en ambos casos. Art. 1077 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3052. El incumplimiento de una obligación recíproca conlleva un efecto resolutorio siempre que la obligación incumplida sea una esencial o que su cumplimiento constituya el motivo del contrato para la otra parte. NECA Mortg. Corp. v. A&W Dev., S.E., 137 DPR 860, 875 (1995). La exigencia de que la obligación incumplida sea la principal responde a un interés superior, acorde con el principio de la buena fe, de evitar el abuso en el ejercicio de las acciones resolutorias, promover el cumplimiento de los contratos e impedir que, a través de una infracción menor, una de las partes trate de liberarse del vínculo porque ya no le conviene o no le interesa.

En materia contractual, es norma conocida que, si “los términos de un contrato son claros y no dejan lugar a dudas sobre la intención de los contratantes, se estará al sentido literal de sus cláusulas”. Art. 1233 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 3471. Es por ello que nuestro Tribunal Supremo ha reconocido que cuando los términos de un contrato, sus condiciones y sus exclusiones son claros y específicos, y no dan margen a ambigüedades o diferentes interpretaciones, así deben aplicarse. San Luis Center Apts. et al. v. Triple-S, 208 DPR 824, 832 (2022); Rivera Rodríguez v. Rivera Reyes, 168 DPR 193, 212 (2006).

No obstante, cuando de la lectura del texto, las cláusulas no son claras o no permiten una comprensión única de lo acordado, los tribunales estamos llamados a interpretar el contrato partiendo de la verdadera y común intención de las partes. Merle v. West Bend Co., 97 DPR 403, 409-410 (1969). Igualmente, se debe presuponer la “lealtad, corrección y buena fe en su redacción, e interpretarlo de manera tal que lleve a resultados conformes a la relación contractual y que estén de acuerdo con las normas éticas”. SLG Irizarry v. SLG García, 155 DPR 713, 726 (2001).

Partiendo de esta premisa, al momento de interpretar el contrato y establecer cuál es la intención de las partes, debemos recurrir a las normas de hermenéutica contractual establecidas en los Artículos 1233 al 1241 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA secs. 3471-3479. En lo específico a la controversia ante nos, el Código Civil establece que, de surgir ambigüedad en el texto del contrato, puede acudirse al uso y costumbre del país. Art. 1239 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3477. Ello debido a que por este medio se suple la omisión de cláusulas que de ordinario suelen establecerse. Íd. Por otro lado, las cláusulas del contrato se interpretarán “de manera integral y no aisladamente, buscando su verdadero sentido, atendiendo a la interpretación de unas cláusulas con relación a otras”. CNA Casualty of P.R. v. Torres Díaz, 141 DPR 27, 39 (1996), Art. 1237 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3475.

Ahora bien, los tribunales tenemos la ineludible labor de velar por el cumplimiento específico de toda obligación contractual, sin relevar a las partes contratantes del cumplimiento de ésta. Siempre velando porque el contrato esté enmarcado en el ámbito de lo legítimo y no adolezca de vicio alguno. Cervecería Corona v. Commonwealth Ins. Co., 115 DPR 345, 351 (1984); Olazábal v. U.S. Fidelity, etc. 103 DPR 448, 462 (1975).

#### **B.**

El propósito de las Reglas de Procedimiento Civil es proveerles a las partes que acuden a un tribunal una “solución justa, rápida y económica de

todo procedimiento". 32 LPRA Ap. V, R.1. Así, la Regla 36 del mencionado cuerpo procesal atiende lo referente al mecanismo de sentencia sumaria.

A la luz de sus disposiciones, si de "las alegaciones, deposiciones, contestaciones a interrogatorios y admisiones ofrecidas, en unión a las declaraciones juradas si las hay, u otra evidencia demuestran que no hay controversia real sustancial en cuanto a algún hecho esencial y pertinente, y que como cuestión de derecho el tribunal debe dictar la sentencia sumaria a favor de la parte promovente". Regla 36.3 de Procedimiento Civil, 32 LPRA, Ap. V, R. 36.3. En ese sentido, se considera un hecho material o esencial, "aquel que pueda afectar el resultado de la reclamación de acuerdo al derecho sustantivo aplicable". SLG Szendrey-Ramos v. Consejo Titulares, 184 DPR 133, 167 (2011); Universal Insurance Company y otros v. ELA y otros, 2023 TSPR 24, 211 DPR \_\_\_\_ (2023) (Sentencia). Cabe señalar que el juzgador no está limitado a los hechos o documentos que se produzcan en la solicitud, sino que puede tomar en consideración todos los documentos que obren en el expediente del tribunal.

Solamente se dictará sentencia sumaria en casos en los cuales el tribunal tenga ante su consideración todos los hechos necesarios y pertinentes para resolver la controversia y surja claramente que la parte promovida por el recurso no prevalecerá. Mejías et al. v. Carrasquillo et al., 185 DPR 288, 299 (2012); PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co., 136 DPR 881, 911-912 (1994). Sin embargo, el tribunal no podrá dictar sentencia sumaria cuando: (1) existan hechos materiales y esenciales controvertidos; (2) haya alegaciones afirmativas en la Demanda que no han sido refutadas; (3) surja de los propios documentos que acompañan la moción una controversia real sobre algún hecho material; o (4) la moción no procede como cuestión de derecho. SLG Szendrey-Ramos v. Consejo de Titulares, *supra*, pág. 168.

Para prevalecer, el promovente de este recurso debe presentar una moción fundamentada en declaraciones juradas o en cualquier evidencia que demuestre la inexistencia de una controversia sustancial de hechos

materiales sobre la totalidad o parte de la reclamación. Roldán Flores v. M. Cuebas et al., 199 DPR 664, 676 (2018).

Por su parte, la parte promovida por una moción de sentencia sumaria debe demostrar que existe controversia en cuanto a algún hecho material que sea constitutivo de la causa de acción del demandante. Oriental Bank v. Perapi et al., 192 DPR 7, 25-26 (2014). Así, la parte que se opone a que se dicte sentencia sumaria en su contra debe controvertir la prueba presentada y no cruzarse de brazos. ELA v. Cole, 164 DPR 608, 626 (2005). No puede descansar en meras afirmaciones contenidas en sus alegaciones ni tomar una actitud pasiva, sino que está obligada a presentar contradecaraciones juradas y/o contradocumentos que pongan en controversia los hechos presentados por el promovente. Roldán Flores v. M. Cuebas et al., *supra*, pág. 677; Ramos Pérez v. Univisión, 178 DPR 200, 214-215 (2010).

Según las directrices pautadas por nuestro más Alto Foro, una vez se presenta la solicitud de sentencia sumaria y su oposición, el tribunal deberá: (1) analizar todos los documentos incluidos en ambas mociones y aquellos que obren en el expediente del tribunal; y (2) determinar si la parte opositora controvertió algún hecho material o si hay alegaciones en la demanda que no han sido refutadas en forma alguna por los documentos. Abrams Rivera v. ELA, 178 DPR 914, 932 (2010).

Al examinar la procedencia de una moción que solicita disponer de un caso sumariamente, el tribunal no tiene que sopesar la evidencia y determinar la veracidad de la materia, sino que su función estriba en determinar la existencia o no de una controversia genuina, la cual amerite ser dilucidada en un juicio plenario. JADM v. Centro Com. Plaza Carolina, 132 DPR 785, 802-803 (1983). Además de que **“[t]oda inferencia razonable que se realice a base de los hechos y documentos presentados, en apoyo y en oposición a la solicitud de que se dicte sentencia sumariamente, debe tomarse desde el punto de vista más**

**favorable al que se opone a ésta**". ELA v. Cole, *supra*, pág. 626 (énfasis suplido).

En el caso de revisar la determinación del TPI respecto a una sentencia sumaria, este Foro apelativo se encuentra en la misma posición que el foro de instancia para evaluar su procedencia. Rivera Matos et al. v. Triple-S et al., 204 DPR 1010, 1025 (2020); Meléndez González et al. v. M. Cuebas, 193 DPR 100, 118 (2015). La revisión que realice el foro apelativo deberá ser *de novo* y estará limitado a solamente adjudicar los documentos presentados en el foro apelado. Vera v. Bravo, 161 DPR 308, 335 (2004). De modo que las partes que recurren a un foro apelativo no pueden litigar asuntos que no fueron traídos a la atención del foro de instancia. Íd. En adición a esta limitación, se ha aclarado que al foro apelativo le está vedado adjudicar los hechos materiales esenciales en disputa, porque dicha tarea le corresponde al foro de primera instancia. Vera v. Dr. Bravo, *supra*, págs. 334-335.

En Meléndez González et al. v. M. Cuebas, *supra*, nuestro más Alto Foro delimitó los pasos del proceso a seguir para la revisión de la sentencia sumaria por parte de este foro revisor, el cual consiste de: (1) examinar *de novo* el expediente y aplicar los criterios que la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, y la jurisprudencia le exigen al foro primario; (2) revisar que tanto la moción de sentencia sumaria como su oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la referida 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 Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, de exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles son incontrovertibles; (4) y, de encontrar que los hechos materiales realmente son incontrovertidos, debe proceder a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el derecho a la controversia. Íd., págs. 118-119.

### III.

Por estar íntimamente relacionados todos los señalamientos de error planteados en el recurso ante nuestra consideración, discutiremos los mismos conjuntamente.

Partimos de la premisa estableciendo que, en nuestra evaluación *de novo*, acogemos como nuestras todas las determinaciones de hechos incontrovertidos, según desglosadas en la *Sentencia Parcial*. Conforme hemos adelantado, el foro de instancia desestimó la causa de acción por incumplimiento de contrato incoada por los Apelantes en contra de COOPACA, luego de efectuar un análisis entre el *Contrato de Préstamo* y el *Relevo de Responsabilidad*. Como resultado de ello, concluyó que la obligación principal del *Contrato de Préstamo* era el desembolso para la edificación de la estructura y que el restante de las obligaciones contractuales eran accesorias, las cuales no generaban responsabilidad por incumplimiento de contrato. Coligió que el mero otorgamiento del *Contrato de Préstamo* debía entenderse como una autorización suficiente para emitir los pagos. Entendió que como único se podía interpretar la expresión “a solicitud del dueño”, contenida en el inciso B de la Cláusula Segunda del *Contrato de Préstamo*, era que al suscribir el mismo se le solicitó a COOPACA que procediera con los desembolsos, tan pronto se completaran las etapas de la construcción. Finalmente, expresó el foro de instancia en la *Sentencia Parcial* que no existía ninguna cláusula en ninguno de los Contratos en controversia que expresara específicamente a quién debía entregársele el cheque una vez expedido por la Apelada.

Analizados ambos Contratos a la luz del estado de derecho vigente, concluimos que, como cuestión de derecho, los errores señalados por los Apelantes fueron cometidos por el TPI. Nos explicamos.

No existe controversia sobre la validez del *Contrato de Préstamo* y del *Relevo de Responsabilidad*, por lo que, partiendo de dicha premisa, ambos constituyen la ley entre las partes que los suscribieron únicamente. Así pues, tampoco existe contención alguna de que las partes contratantes

en el *Contrato de Préstamo* fueron Cruz-López y COOPACA, y que las partes comparecientes en el *Relevo de Responsabilidad* fueron Cruz-López y Casa Bella. Es, pues, evidente que el análisis para determinar un posible incumplimiento de contrato debe estar precedido por un análisis dirigido a establecer si los términos y condiciones de cada Contrato son claros y libres de toda ambigüedad o, si por el contrario, contienen cláusulas oscuras que no permiten determinar cuál fue la verdadera intención de las partes. Sobre este particular, el TPI concluyó que ambos acuerdos contractuales eran claros y específicos. El estudio concienzudo de los mismos nos lleva a la misma conclusión. Siendo ello así, lo procedente en derecho para evaluar la procedencia de la solicitud de sentencia sumaria parcial presentada por COOPACA era analizar detenidamente las disposiciones del *Contrato de Préstamo*, puesto que en el mismo fue donde único la Apelada se obligó.

A pesar de entender que no existía duda sobre la claridad del *Contrato de Préstamo*, el foro primario recurrió a las cláusulas contenidas en el *Relevo de Responsabilidad* para analizar las obligaciones contractuales de COOPACA, en torno al desembolso de los pagos para la edificación en controversia. Es decir, para arribar a su conclusión en su *Sentencia Parcial*, el TPI extrajo términos y condiciones de un contrato ajeno a las obligaciones acordadas entre las partes comparecientes en el *Contrato de Préstamo*. De ahí que el foro *a quo* ignoró el principio axiomático de que los contratos constituyen ley entre las partes y de que las cláusulas contenidas en el *Relevo de Responsabilidad* únicamente vinculaban a la constructora y a los Apelantes. 31 LPRR sec. 2994. **Nótese que las obligaciones contractuales que COOPACA estaba compelida a cumplir eran aquellas consignadas en el *Contrato de Préstamo* y no las que surgían del *Relevo de Responsabilidad* porque la Apelada no es parte contratante en este último.** Por ello, tenemos que coincidir con Cruz-López, a los efectos de que el TPI descartó el texto claro del *Contrato de Préstamo* y justificó su desestimación utilizando disposiciones ajenas al



único vínculo contractual que debía utilizar para disponer de la solicitud de sentencia sumaria parcial.

Establecidos los aspectos generales en controversia, procede que analicemos las disposiciones contractuales que nos ocupan. Así, tenemos que coincidir con la determinación inicial del TPI, a los efectos de que la obligación de COOPACA frente a Cruz-López era el desembolso del dinero tomado a préstamo. Con ello en mente, citamos las partes pertinentes a la controversia que nos ocupa, las cuales están consignadas en los incisos B, C y G de la Cláusula Segunda, así como ciertas disposiciones de las Cláusulas Séptima y Novena del *Contrato de Préstamo*:<sup>5</sup>

#### **B. LINEA DE CRÉDITO NO REVOLVENTE:**

Línea de Crédito por la cantidad de CIENTO DOCE MIL DOSCIENTOS DÓLARES (\$112,200.00) y contra la misma LA COOPERATIVA hará **el desembolso a solicitud de la PARTE DEUDORA** a base del ciento por ciento (100%) del costo de construcción de obras, trabajos y etapas realmente terminadas, **según dichas obras y trabajos debidamente certificados por un ingeniero reconocido que sea aceptable a LA COOPERATIVA y aprobados por LA COOPERATIVA**, en cuya eventualidad habrá de pagarse el diez por ciento (10%) retenido al contratista, una vez aceptada por la COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE ARECIBO (COOPACA) y la deudora la construcción de la estructura terminada.

#### **C. SOLICITUDES DE ADELANTOS, LINEA DE CRÉDITO NO REVOLVENTE:**

**Solicitudes de adelantos sometidas por escrito por LA PARTE DEUDORA a LA COOPERATIVA, desglosando el propósito de cada partida que forma parte de la cantidad solicitada y utilizando un formato que sea aceptable a LA COOPERATIVA.** Dichos adelantos se harán de acuerdo a las certificaciones que se lleven a cabo conforme a las siguientes etapas de construcción....

[...]

**La COOPERATIVA podrá requerir de tiempo en tiempo que LA PARTE DEUDORA someta recibos y relevos que acrediten el pago por parte de la PARTE DEUDORA de las partidas que son objeto de adelantos.** Los adelantos que LA COOPERATIVA efectuó [sic] a LA PARTE DEUDORA, así como los repagos que LA PARTE DEUDORA realice al balance principal de la Línea de Crédito, serán registrados en el Sistema de Préstamos de LA COOPERATIVA. Dichas entradas y registro constituirán evidencia de que el adelanto o el repago en cuestión fue efectivamente realizado.<sup>6</sup>

<sup>5</sup> Aclaremos que conforme el *Contrato de Préstamo*, LA PARTE DEUDORA la constituyen Cruz-López y LA COOPERATIVA es COOPACA, según definidos en la presente *Sentencia*.

<sup>6</sup> Véase, *Contrato de Préstamo de Construcción*, Ap. de los Apelantes a la pág. 343-344.

[...]

**G. DESEMBOLSOS BAJO LÍNEA DE CRÉDITO NO REVOLVENTE:**

- (i) Los préstamos o adelantos bajo la Línea de Crédito se desembolsarán tan pronto **la correspondiente certificación de obras y trabajos terminados en sus correspondientes etapas descritas** en el Apartado Segundo, Acápite "C" de este Contrato debidamente aprobada por LA COOPERATIVA y se cumpla con los demás requisitos acordados precedentemente. **Todos los adelantos se desembolsarán mediante un crédito a una cuenta de depósito que LA DEUDORA mantendrá con LA COOPERATIVA para estos propósitos.**

[...]

**----SÉPTIMA: OTRAS CONDICIONES.**

----Mientras esté pendiente el pago de cualquier préstamo o adelanto bajo la Línea de Crédito No revolvente y/o el Préstamo a Término:-----

[...]

**----9. UTILIZACIÓN DE FONDOS PROVENIENTES DE PRÉSTAMO.-----**

----LA PARTE DEUDORA se compromete a utilizar los fondos provenientes de la Línea de Crédito para los usos y propósitos que se mencionan en la parte expositiva del Contrato.-----

**----NOVENA: CAUSAS DE INCUMPLIMIENTO.-----**

----Las obligaciones asumidas por LA COOPERATIVA bajo el Contrato terminarán o cesarán inmediatamente y éste podrá exigir o reclamar el pago inmediato de todas las unas que le adeude a LA DEUDORA bajo el Contrato, sin necesidad de presentación, demanda, protesto o aviso de clase alguna, lo cual expresamente LA PARTE DEUDORA renuncia, si ocurriera cualquiera de las siguientes causas:----

[...]

----7. LA PARTE DEUDORA **no utilice los fondos provenientes del Contrato**, o parte de ellos, en los usos y propósitos que se mencionan en la parte expositiva del Contrato-----<sup>7</sup>

De las transcritas disposiciones contractuales, se desprende con meridiana claridad lo siguiente: (1) el desembolso del dinero por parte de COOPACA debía ser a solicitud, por escrito, de los Apelantes, según los trabajos fueran realizados y certificados por un ingeniero a la Apelada; (2)

<sup>7</sup> Véase, Contrato de Préstamo de Construcción, Ap. de los Apelantes, págs. 345-358. (Énfasis suplido).

dichas solicitudes debían especificar la cuantía y el propósito para el cual se utilizaría el dinero; (3) el desembolso de los fondos del préstamo sería adelantado, una vez fueran certificados los trabajos a COOPACA y según las etapas de construcción descritas en el *Contrato de Préstamo*; (4) COOPACA tenía derecho a solicitarles a Cruz-López aquellos recibos y relevos de pago que entendiera necesarios sobre los adelantos que se efectuaran; y (5) el desembolso del dinero debía efectuarse **mediante un crédito a una cuenta de depósito que los Apelantes mantendrían con COOPACA para dichos propósitos.**

El análisis comprensivo de los precitados incisos del *Contrato de Préstamo* conduce a la conclusión de que COOPACA estaba obligada contractualmente a efectuar los desembolsos, luego de certificadas las obras, por etapas, y tras una solicitud escrita de los Apelantes. Asimismo, dichos adelantos debían efectuarse mediante un crédito a una cuenta que debía mantener Cruz-López con COOPACA. Es decir, no es correcto, como lo expuso el TPI en la *Sentencia Parcial*, que ninguno de los contratos disponía a quién la Apelada debía entregarle los cheques constitutivos de los adelantos. Expresamente, el *Contrato de Préstamo* establece que dicho desembolso debía efectuarse a través del depósito en una cuenta que Cruz-López debía mantener con COOPACA.

Siendo esa la realidad de la relación contractual habida entre las partes de epígrafe, no se podía efectuar el análisis de la obligación de pago de COOPACA a base de lo que establecía el *Relevo de Responsabilidad*; principalmente porque la Apelada no era parte contratante del mismo y nada de lo allí dispuesto regulaba sus obligaciones contractuales, y segundo porque el *Contrato de Préstamo* es diáfano y claro, en cuanto a la forma que se debían efectuar los adelantos del dinero. Tan claros son los términos del *Contrato de Préstamo* que las Cláusulas Séptima y Novena expresan que la utilización del dinero estaba a cargo únicamente de Cruz-López. La letra del *Contrato de Préstamo* es clara y para efectuar el desembolso de los pagos, COOPACA no podía ampararse en otras

cláusulas que no la obligaban de forma alguna. La ley entre la Apelada y Cruz-López establecía que los adelantos se efectuarían a solicitud escrita de los Apelantes, una vez se certificaran los trabajos, y en una cuenta que debían mantener estos últimos con COOPACA. No podía el TPI utilizar elementos extrínsecos a la relación contractual para concluir que la Apelada cumplió con el uso y costumbre de la industria y restarles validez a unas provisiones contractuales, cuya claridad no está en disputa. Todos y cada uno de los términos y condiciones del *Contrato de Préstamo* citados anteriormente, son materiales para la adjudicación en los méritos de la extensión de las obligaciones que tenían las partes una para la otra. No existía margen a ambigüedades o diferentes interpretaciones del *Contrato de Préstamo* y así debían aplicarse. Véase, San Luis Center Apts. et al. v. Triple-S, *supra*, pág. 832.

La interpretación armoniosa de las cláusulas y la evaluación integral *de novo* del *Contrato de Préstamo* nos lleva a concluir que, tal y como lo solicitaron los Apelantes en su oposición a la solicitud de sentencia sumaria parcial, COOPACA incurrió en incumplimiento con los términos y condiciones allí establecidos, en cuanto a su obligación financiera de efectuar el desembolso del dinero. Véase, CNA Casualty de P.R. v. Torres Díaz, *supra*, pág. 39. Casa Bella no suscribió el *Contrato de Préstamo*, ni COOPACA tenía obligación consignada contractualmente que la obligara a efectuar los pagos a nombre de la constructora. Indistintamente de que el *Relevo de Responsabilidad* estableciera alguna disposición alusiva a que COOPACA debía efectuar los cheques a nombre de los Apelantes y Casa Bella, dicha cláusula contractual no le era extensiva a la Apelada, ni podía serle exigida bajo las disposiciones de un contrato ajeno a esta última. Por tanto, lo procedente es que el TPI celebre una vista evidenciaría para determinar la extensión verdadera de los daños presuntamente sufridos por Cruz-López, a raíz de dicho incumplimiento únicamente. El *Contrato de*

*Préstamo* contiene una cláusula eximente de responsabilidad a favor de COOPACA por cualquier daño resultante de vicios de construcción.<sup>8</sup>

Hacer un análisis distinto y recurrir a las disposiciones del *Relevo de Responsabilidad* es contrario a nuestro estado de derecho. Tal y como hemos expresado en la presente *Sentencia*, COOPACA no es parte contratante en el *Relevo de Responsabilidad*, por lo que las disposiciones de este último son ajenas a las obligaciones contractuales de la Apelada. Es decir, el hecho de que el *Relevo de Responsabilidad* incluyera disposiciones paralelas sobre aspectos relacionados con la edificación y el desembolso del dinero, no implica que para evaluar la causa de acción por incumplimiento de contrato se podía recurrir al mismo. El único contrato que gobernaba la relación contractual entre los Apelantes y COOPACA era el *Contrato de Préstamo*. Por tanto, erró al TPI al colegir que la Apelada cumplió con su deber de efectuar los pagos, de conformidad con lo establecido en el *Relevo de Responsabilidad*. Nada en la única relación contractual suscrita por COOPACA disponía para el adelanto del dinero mediante cheque a nombre del apelante Cruz y de la constructora, por lo que la expedición de los cheques y los alegados endosos efectuados por los Apelantes no es un aspecto relacionado a las obligaciones de COOPACA, conforme el *Contrato de Préstamo*.<sup>9</sup> Este particular, más bien, está relacionado con la procedencia o no de los alegados daños sufridos por Cruz-López, entre otras cosas.

Acoger esta interpretación dada por el TPI al caso, equivaldría a dar al traste con la máxima contractual de que los contratos son la ley entre las partes y que no procede recurrir a aspectos concomitantes a la contratación para entender cuál fue la verdadera intención de las partes, pues ese análisis lo debemos llevar a cabo cuando el contrato es ambiguo y su especificidad y claridad no surja de sus cláusulas.

---

<sup>8</sup> Véase, Contrato de Préstamo, Cláusula Undécima (9)(10), Apéndice de los Apelantes, pág. 354.

<sup>9</sup> Véase, Contrato de Construcción y Relevo de Responsabilidad, Apéndice de los Apelantes a la pág. 360-361.

Nuevamente reiteramos que debido a que el *Relevo de Responsabilidad* es un contrato suscrito entre Casa Bella y Cruz-López, este solo obliga a dichas partes. Aunque nuestro ordenamiento jurídico permite recurrir al uso y costumbre al interpretar un contrato, ello debe ocurrir solo cuando el contrato no sea uno claro. Artículo 1239 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3477. Por tanto, como el *Contrato de Préstamo* es claro y no da margen a duda sobre las obligaciones a cumplir entre sus partes contratantes, no hay razón por la cual acudir al uso y costumbre ni a un contrato distinto y separado como lo es el *Relevo de Responsabilidad* para interpretarlo.

El juzgador debe considerar los hechos y documentos de la moción, así como todo aquel documento que surja del expediente ante su consideración. Si no existen hechos controvertidos, el foro de instancia podrá entonces adjudicar la controversia. Aunque nuestro ordenamiento jurídico establece que al momento de resolver una sentencia sumaria las inferencias deberán tomarse desde el punto de vista más favorable al que se opone, ello no ocurrió en el caso de autos. ELA v. Cole, *supra*.

En el presente caso el foro de instancia realizó unas inferencias, alejándose de las determinaciones de hechos de la solicitud de sentencia sumaria parcial, las cuales incluyen las disposiciones del *Contrato de Préstamo*. Entre estas indicó que “[t]ampoco podemos aceptar que los *CODEMANDANTES* entendieran que la expresión contractual ‘...a solicitud del dueño...’ implique que ningún pago podría emitirse sin su solicitud, cuando no fue sino hasta el mes de mayo, hacia finales de la construcción luego que la edificación estaba levantada y cercano a la fecha de terminación del Contrato, que los *COODEMANDANTES* recurrieron ante COOPACA para indagar sobre los desembolsos”.

Por último, el hecho de que en la Primera Etapa de la construcción se hizo la solicitud de adelanto por escrito por Cruz-López, tal y como requieren las Cláusulas C y B de la Cláusula Segunda antes mencionados, no implicaba que COOPACA contaba con autorización expresa para

realizar el restante de los pagos directamente a la constructora, sin que mediaran las correspondientes solicitudes de los Apelantes a esos fines. El foro apelado ignoró que los desembolsos debían ser depositados en una cuenta que Cruz-López debía mantener por COOPACA y partió de la premisa de que como el *Relevo de Responsabilidad* disponía una forma de pago distinta a la del *Contrato de Préstamo* procedía inferir que resultaba “inmaterial a quién se [entregaba] el cheque que ha sido expedido a nombre de ambas partes”.

#### IV.

Por los fundamentos antes expuestos, *revocamos* la *Sentencia Parcial* emitida por el TPI. Concluimos que COOPACA incumplió el *Contrato de Préstamo* y devolvemos al caso al foro apelado para celebración de una vista evidenciaria a los fines de dirimir la existencia o no de los alegados daños y perjuicios contractuales sufridos por los Apelantes, a consecuencia del incumplimiento del contrato de préstamo por parte de COOPACA.

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