

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE PONCE-GUAYAMA
PANEL VIII

Marcelino Torres
Reyes, y Rosa M.
Rodríguez Bracetty y
la Sociedad Legal de
Bienes Compuesta por
ellos

KLCE2015-01685

Certiorari
procedente del
Tribunal de
Primera Instancia

Sala de Guayama

RECURRIDOS

Caso Núm.:
G DP2012-0013
(307)

v.

Sobre:
Contratos, Fraude,
Dolo Grave, Daños
y Perjuicios

Emérita Gutiérrez
Torres y Raúl
Gutiérrez Bonilla,
Municipio de Cayey,
Alcalde Rolando
Ortiz Velázquez,
Autoridad de
Acueductos y
Alcantarillados de
P.R., Presidente
José F. Ortiz
Vázquez; Banco
Popular de Puerto
Rico; Reality
Realty, Inc., Marta
Ramos y Fulano de
Tal, la Sociedad
Legal de Gananciales
Compuesta por ellos

PETICIONARIOS

Panel integrado por su presidente, el Juez Brau
Ramírez, el Juez Bermúdez Torres y el Juez Sánchez
Ramos.

Brau Ramírez, Juez Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico, a 17 de diciembre de 2015.

-I-

El 28 de noviembre de 2006, los esposos
recurridos Marcelino Torres Reyes y Rosa Rodríguez
Bracetty les compraron a Raúl Gutiérrez Bonilla y
Emérita Gutiérrez Torres una propiedad ubicada en la
Urbanización Praderas Doradas de Cayey. La transacción

fue financiada mediante el otorgamiento de un pagaré hipotecario, cuyo tenedor actual es el Banco Popular.¹

Las negociaciones para la compraventa fueron conducidas entre los recurridos y la peticionaria Marta Ramos, quien actuó como agente corredora de bienes raíces en representación de los vendedores. La Sra. Ramos trabajaba para la firma de corredores, Reality Realty, Inc. ("Reality Realty"), quien también comparece como parte peticionaria en este recurso.

La propiedad adquirida queda cerca de una quebrada. Según la parte recurrida, durante las negociaciones, la Sra. Ramos mostró la propiedad a los recurridos y les aseguró que la propiedad no era inundable. La empresa Federal Flood Hazard of Puerto Rico, Inc. ("Flood Hazard") certificó que la propiedad no era inundable.²

Los recurridos alegan que, como cuestión de hecho, la propiedad está ubicada en una zona que aparece designada como inundable en los mapas del Federal Emergency Management Agency ("FEMA"). Los recurridos alegan que el problema de inundabilidad se agravó debido a obras de alcantarillado realizadas en 2009 por el Municipio de Cayey, actuando en coordinación con la Autoridad de Acueductos y Alcantarillados. Estas obras fueron realizadas por la empresa Luna y Santos Contractors, Inc. ("Luna y Santos").

Según los recurridos, el problema de inundaciones hace que la propiedad adquirida por ellos resulte

¹ La tasación para el negocio fue realizada por el tasador José Henríquez García, quien labora para la firma JHL Appraiser Group ("JLH").

² El informe de tasación preparado también indicaba que la propiedad no era inundable.

inservible para el propósito que fue adquirida. Los recurridos exponen que la propiedad tuvo que ser evacuada por ellos en julio de 2009 y en agosto de 2011, debido a los problemas de inundación.

El 18 de enero de 2012, los recurridos instaron la presente demanda sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios contra los esposos Gutiérrez, el Municipio de Cayey, la A.A.A., el Banco Popular y contra la parte peticionaria, Marta Ramos y Reality Realty.

En lo pertinente a este recurso, los recurridos alegaron en su demanda que los esposos Gutiérrez actuaron de manera dolosa al representarles que la propiedad no era inundable. Los recurridos plantearon que la Sra. Ramos y Reality Realty también actuaron dolosamente al ocultarles información esencial sobre el carácter inundable del terreno. Los recurridos solicitaron daños por incumplimiento de contrato, los que valoraron en \$750,000.

Los demandados contestaron la demanda y negaron las alegaciones.

En octubre de 2012, los recurridos solicitaron enmendar su demanda para, entre otras cosas, incluir como codemandados a Flood Hazard, Luna y Santos, los oficiales de ésta, el tasador José Henríquez García y JLH.

El 24 de julio de 2014, la parte peticionaria presentó una moción de desestimación alegando que la reclamación en su contra estaba prescrita, debido a que la demanda se presentó luego de transcurrido el término de cuatro (4) años a partir del otorgamiento del contrato establecido por el artículo 1253 del

Código Civil para instar la acción de nulidad basada en dolo contractual, 31 L.P.R.A. sec. 3512.

La parte recurrida se opuso a la moción alegando que su reclamación no era una de nulidad, sino por daños por incumplimiento de contrato, cuyo término prescriptivo es el de 15 años establecido por el artículo 1864 del Código Civil de Puerto Rico, 31 L.P.R.A. sec. 5294.

Pendiente la adjudicación de la moción de las peticionarias, el 8 de julio de 2015, la parte recurrida solicitó enmendar nuevamente su demanda para aumentar su reclamación contra Flood Hazard. Las peticionarias se opusieron a que se permitiera la enmienda.

Las partes discutieron la moción de desestimación de las peticionarias con el Tribunal, el que solicitó que se presentaran escritos adicionales. Las partes presentaron mociones suplementando sus argumentos.

En su escrito, las peticionarias señalaron que “[d]e los documentos que obran en autos, así como del descubrimiento de prueba, no surge relación contractual alguna entre la parte demandante y las codemandadas Ramos y Reality.” (Ap., pág. 44).

Luego de otros trámites, el 10 de julio de 2015, el Tribunal de Primera Instancia emitió la resolución recurrida, denegando la moción de desestimación de las peticionarias. Ese mismo día, el Tribunal denegó la oposición presentada por las peticionarias a que se permitiera la enmienda a la demanda.

La determinación del Tribunal fue notificada a las partes el 14 de julio de 2015. El 29 de julio de 2015, las peticionarias solicitaron reconsideración,

la que fue denegada por el Tribunal el 30 de septiembre de 2015.

Insatisfechas, las peticionarias acudieron ante este Tribunal.

Mediante resolución emitida el 13 de noviembre de 2015, le ordenamos a la parte recurrida fijar su posición en torno al planteamiento de prescripción formulado por las peticionarias. El término concedido ha expirado.

Procedemos a adjudicar.

-II-

En su recurso, las peticionarias plantean que el Tribunal erró al permitir la tercera enmienda a la demanda, solicitada por los recurridos. Este planteamiento no es revisable interlocutoriamente, conforme a lo dispuesto por la Regla 52.1 de las de Procedimiento Civil.³

Las peticionarias también alegan que el Tribunal erró al denegar su moción de desestimación. Tratándose de una moción dispositiva, este asunto sí es revisable en esta etapa.

En el presente caso, la parte peticionaria actuó como corredora de bienes raíces en la compraventa. El Tribunal Supremo de Puerto Rico ha resuelto que, aunque de naturaleza *sui generis*, el contrato de corretaje se rige por las disposiciones del Código Civil relativas al contrato de mandato. Meléndez

³ Dicho precepto, según se conoce, aclara que las resoluciones y órdenes interlocutorias emitidas en casos civiles generalmente no son revisables por vía de *certiorari*, salvo las excepciones enumeradas en la Regla. IG Builders et al v. BBVAPR, 185 D.P.R. 307, 336 (2012). La revisión de este tipo de dictamen debe ser incorporada al recurso de apelación que se presente cuando se emita la sentencia final en el caso. Rivera Figueroa v. Joe's European Shop, 183 D.P.R. 580, 594-595 (2011).

La controversia relacionada con la enmienda a la demanda no está contemplada por la Regla dentro de las materias revisables de manera interlocutoria.

Guzmán v. Berríos López, 172 D.P.R. 1010, 1023 (2008);
Dumont v. Inmobiliaria Estado, Inc., 113 D.P.R. 406,
418 (1982).

Bajo las disposiciones del Código Civil, el mandatario generalmente no contrata a nombre propio, sino que lo hace por y en representación de su mandante, 31 L.P.R.A. sec. 4421.⁴

El artículo 1616 del Código Civil dispone que, cuando obra a nombre de otro, un mandatario "no es responsable personalmente a la parte con quien contrata sino cuando se obliga a ello expresamente o traspasa los límites del mandato sin darle conocimiento suficiente de sus poderes". 31 L.P.R.A. sec. 4448.

En el caso de marras, no se alega que las peticionarias se hayan obligado a responderle personalmente a los recurridos o que hayan actuado en exceso de su mandato.⁵ Los recurridos no tienen una causa de acción contractual contra las peticionarias, porque éstas no fueron parte en el negocio y porque el citado artículo 1616 dispone que los mandatarios no responden por los contratos suscritos a nombre de otros. En el presente caso, no aplica el término prescriptivo de quince años establecido por el artículo 1864 del Código Civil, 31 L.P.R.A. sec. 5294,

⁴ Cuando el mandatario actúa a nombre propio, no vincula a su mandante, 31 L.P.R.A. sec. 4429. Esta no fue la situación en el caso de autos, en que la intervención de las peticionarias fue a nombre de los esposos Gutiérrez, quienes aceptaron el perfeccionamiento del negocio de compraventa gestionado por las peticionarias.

⁵ En este caso, la parte peticionaria fue contratada para gestionar la venta de la casa, encomienda que llevó a cabo. Las representaciones de que la propiedad era apta para la venta no fueron realizadas por las peticionarias a nombre propio sino en representación de los esposos Gutiérrez, quienes fueron las partes contratantes en el negocio.

el que presupone una relación contractual entre las partes.

Las peticionarias podrían responder extracontractualmente ante la parte recurrida si actuaron de forma negligente al no investigar la verdadera situación de la propiedad. El término prescriptivo para esta acción es el de un año, establecido por el artículo 1868 del Código Civil, el que se computa a partir de que el perjudicado tuvo conocimiento del daño, 31 L.P.R.A. sec. 5298.⁶

En el caso de marras, los recurridos tuvieron conocimiento del carácter inundable de la propiedad desde, cuando menos, julio de 2009, cuando evacuaron el inmueble por primera ocasión. Esto fue casi tres años antes de la presentación de su demanda. Cualquier reclamación por daños y perjuicios contra la parte peticionaria bajo el artículo 1802 del Código Civil está prescrita.

Por los fundamentos expresados, se expide el auto y se dicta sentencia ordenando la desestimación de la demanda contra la parte peticionaria. Se devolverá el caso al Tribunal de Primera Instancia para procedimientos consistentes con esta sentencia.

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

Dimarie Alicea Lozada
Secretaria del Tribunal de Apelaciones

⁶ En estos casos, la parte demandante tiene que actuar con diligencia para conocer de su daño. Vera v. Dr. Bravo, 161 D.P.R. 308, 327-329 (2004); Vega v. J. Pérez & Cía, Inc., 135 D.P.R. 746, 755 (1994); véase, por ejemplo, Tenorio v. Hospital Dr. Pila, 159 D.P.R. 786-787 (2003).