

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE GUAYAMA, FAJARDO Y HUMACAO

JOHN F. FALCÓN CRUZ;
FRANCES MATOS DUQUE

Demandantes

Vs.

ASOCIACIÓN DE
CONDÓMINES MARBELLA
CLUB DE PALMAS DEL MAR;
J.V. INTERGROUP
CONTRACTORS, INC.;
JAVIER VALENTÍN
MONTALVO; JOHN DOE Y
RICHARD ROE;
ASEGURADORAS "A", "B" Y
"C"

Demandados-Apelantes

DCI OF PUERTO RICO,
INC.

Tercero demandado-
Apelados

KLAN201700861

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

Caso Núm.:
HSCI201201172
(205)

Sobre:
Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Juez Coll Martí,
la Juez Lebrón Nieves y la Juez Méndez Miró

Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 13 de septiembre de 2017.

Asociación de Condómines (sic) Marbella Club de
Palmas del Mar (Marbella) solicita que este Tribunal
revoque una *Sentencia Parcial* que dictó el Tribunal de
Primera Instancia, Sala de Humacao (TPI). En esta, el
TPI declaró con lugar una Solicitud de Desestimación que
presentó DCI of Puerto Rico, Inc. (DCI) por entender que
la acción que Marbella presentó está prescrita.

Se revoca la *Sentencia Parcial* del TPI.

I. Tracto Procesal

El 24 de septiembre de 2012, el Sr. John A. Falcón
Cruz (señor Falcón) presentó una *Demanda* sobre daños y

perjuicios en contra de Marbella. El señor Falcón expresó que, el 13 de octubre de 2011, se disponía a pintar la parte frontal de los balcones del cuarto piso del edificio 2 de Marbella Club. Sostuvo que subió las escaleras con los materiales en mano, comenzó a pintar y cayó repentinamente al suelo. El señor Falcón arguyó que por la culpa y/o negligencia de Marbella sufrió daños, puesto que esta no proveyó el equipo de seguridad necesario para realizar sus labores. En específico, argumentó que Marbella no suplió un brazo mecánico y equipo para amararse. Así, el señor Falcón solicitó \$500,000.00 por sus daños físicos y angustias mentales. Por otra parte, la pareja del señor Falcón solicitó \$150,000.00 por sus daños y angustias mentales. Posteriormente, el señor Falcón enmendó la demanda en dos ocasiones.¹

El 24 de enero de 2013, Marbella presentó una *Contestación a Demanda*. Levantó diecinueve (19) defensas afirmativas. Entre estas, sostuvo que un tercero causó los daños al señor.

Así, el 21 de mayo de 2015, Marbella presentó una *Demanda contra Tercero* en contra de DCI, compañía a cargo de la administración de Marbella. En esta, Marbella alegó que, para el momento en que ocurrieron los hechos, existía un contrato de servicios de administración con DCI. Arguyó que, como parte de las obligaciones para con Marbella, DCI tenía la responsabilidad de velar por el desempeño de los subcontratistas que dieran servicios. Marbella, pues, alegó que DCI era responsable por supervisar los servicios de pintura. Mantuvo que su

¹ La *Demanda* se enmendó el 2 de noviembre de 2012 y el 9 de mayo de 2013.

falta de supervisión, además de ser una violación al contrato de servicios de administración, también constituía una negligencia de su parte. En fin, Marbella solicitó que DCI le compensara por cualquier cantidad que, en su día, tuviera que pagar al señor Falcón.

El 9 de mayo de 2016, DCI presentó una *Contestación a Demanda contra Tercero*. Indicó que DCI, como compañía administradora, nada tenía que ver con las relaciones contractuales que Marbella estableciera con sus contratistas y subcontratistas. Expresó que Marbella no citó disposición legal alguna que estableciera la obligación que tenía DCI de supervisar las funciones de los subcontratistas. Además, dispuso que no existía disposición alguna en el contrato que plasmara la alegada obligación que Marbella reclamó. En fin, DCI negó toda aseveración relacionada al incumplimiento contractual u actos negligentes y/o culposos.

El 29 de julio de 2016, DCI presentó una *Solicitud de Desestimación de la Demanda contra Tercero por Prescripción Extintiva*. DCI recontó el tracto cronológico del caso: 1) el 1 de diciembre de 2007, Marbella y DCI subscribieron un contrato de administración; 2) el señor Falcón alegó sufrir un accidente en las facilidades de Marbella Club el 13 de octubre de 2011; 3) el señor Falcón instó una *Demanda* en contra de Marbella el 24 de septiembre de 2012; sin embargo, no incluyó a DCI en la reclamación; 4) Marbella contestó la demanda el 24 de enero de 2013; y 5) Marbella presentó demanda contra tercero el 19 de febrero de 2015. DCI indicó que, aun tomando como cierto que Marbella advino en conocimiento del accidente el día en que se presentó la demanda en su contra (24 de septiembre

de 2012), la demanda contra tercero estaba prescrita. Fundamentó su contención de prescripción en que transcurrió más de un año desde que Marbella supo o debió saber que DCI pudo haber sido cocausante del daño. Solicitó la desestimación de la demanda contra tercero.

El 22 de agosto de 2016, Marbella presentó su *Oposición a Desestimación Presentada por el Tercero Demandado*. Expresó que el caso estuvo detenido debido a las gestiones que el señor Falcón realizó en el Fondo del Seguro del Estado (Fondo). Por ello, las partes no realizaron gestiones ulteriores. Aclaró que, una vez culminó el caso ante el Fondo, Marbella litigó activamente. Marbella sostuvo que, al momento en que ocurrieron los hechos, existía un contrato entre Marbella y DCI. En virtud del mismo, Marbella mantuvo que DCI era responsable de velar por el desempeño de los subcontratistas que prestaran servicios al edificio. Marbella citó varias cláusulas del contrato las cuales, a su entender, establecían la obligación que tenía DCI para con Marbella. Alegó que el contrato de administración obligaba a DCI a velar porque el señor Falcón tuviera el equipo adecuado para realizar trabajos de pintura. Indicó que su causa de acción no estaba prescrita y, por ende, tenía derecho a reclamar los daños que surgieron por dicho incumplimiento contractual.

El 22 de febrero de 2017, el TPI dictó una *Sentencia Parcial*². En esta, el TPI determinó que bajo la premisa de que Marbella conoció del accidente el 13 de octubre de 2011³, tenía hasta el 13 de octubre de 2012 para

² Se notificó el 1 de marzo de 2017.

³ Fecha en la que ocurre el accidente del señor Falcón.

presentar una demanda contra tercero, y no lo hizo. En la alternativa, asumió que Marbella advino en conocimiento del accidente el 24 de septiembre de 2012⁴, por lo cual Marbella tenía hasta el 24 de septiembre de 2013 para presentar la correspondiente demanda contra tercero, y tampoco lo hizo. El TPI concluyó que Marbella falló en su deber de diligencia al tardarse más de tres (3) años en presentar la demanda contra tercero. El TPI estableció que, de la propia demanda contra tercero, surgía que la reclamación en contra de DCI estaba predicada en el Art. 1802 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5141. El TPI expresó que, de Marbella entender que el contrato entre esta y DCI se incumplió y como consecuencia, sufrió daños contractuales, debía instar una acción por incumplimiento contractual. Así, declaró con lugar la *Solicitud de Desestimación de la Demanda contra Tercero por Prescripción Extintiva* y toda reclamación que existiera en su contra.

Inconforme, Marbella presentó una *Apelación*. Indicó que el TPI cometió el error siguiente:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que la causa de acción contra DCI estaba prescrita por tratarse de una reclamación bajo el Art. 1802 del Código Civil de Puerto Rico, 31 LPRA sec. 5141, por lo que el término de prescripción es de 1 año. La reclamación entre [Marbella] y [DCI] era uno contractual por lo que debe aplicar el término de 15 años y no de 1 año.

Por su parte, DCI presentó su *Alegato en Oposición*. Arguyó que Marbella intentaba alegar un incumplimiento contractual para extender el término prescriptivo de una acción extracontractual, en desatención a la norma de *Fraguada Bonilla v. Hosp. Aux. Mutuo, infra*. Indicó que

⁴ Fecha en la que se presentó una *Demanda* en contra de Marbella.

Marbella no interrumpió oportunamente el término prescriptivo en contra de DCI, por lo cual procedía desestimar la acción. Independientemente, sostuvo que --conforme a la teoría cognoscitiva del daño-- había transcurrido más de un año desde que Marbella supo o debió saber que DCI podía ser cocausante del daño. DCI dispuso que el término prescriptivo para incluirlo como parte en el pleito expiró el 11 de octubre de 2012, sin que alguno de los demandantes lo interrumpiera. Expresó que Marbella presentó una demanda contra tercero escueta, en la cual solo reclamó que DCI respondería por los daños, si Marbella tenía que responder ante el señor Falcón. En fin, solicitó se confirmara al TPI.

II. Marco Legal

A. Prescripción

Un término es un plazo de tiempo que una ley concede para ejercer un derecho o realizar un acto procesal. *Bonilla Ramos v. Dávila Medina*, 185 DPR 667, 676 (2012). En nuestro ordenamiento, los términos se dividen en dos clases: los de prescripción y los de caducidad. *Íd.* La diferencia entre ambas clases de términos estriba en que los términos prescriptivos pueden interrumpirse, mientras que los de caducidad no. Por su parte, el Art. 1873 del *Código Civil*, 31 LPRA sec. 5303, dispone que "los términos prescriptivos quedarán interrumpidos por el ejercicio de la acción ante los tribunales, por reclamación extrajudicial y por cualquier acto de reconocimiento de la obligación por parte del deudor."

Nuestro más Alto Foro ha determinado que existen dos tipos de interrupción de la prescripción: la simple y la congelación. Cuando tiene lugar la interrupción simple, el acto interruptor inicia un nuevo término

prescriptivo que comenzará a computarse inmediatamente. Cuando tiene lugar la interrupción por congelación, el acto interruptor inicia una nueva demarcación prescriptiva. Sin embargo, este habrá de comenzar a computarse posteriormente. *Díaz Santiago v. International Textiles*, 195 DPR 862, 869 (2016).

Sobre esto, la presentación de una "reclamación judicial" tiene el efecto de interrumpir y congelar el término prescriptivo, si la acción se presentó oportuna y eficazmente. *Suárez Ruiz v. Figueroa Colón*, 145 DPR 142, 151 (1998). Así, una manera de interrumpir judicialmente un término prescriptivo es a través de una demanda contra tercero. Por medio de la demanda contra tercero se permite que controversias surgidas de unos mismos hechos y relacionadas entre sí se diluciden en el mismo pleito. El propósito es promover la economía procesal y facilitar la pronta, pero eficaz, resolución de las controversias. *Camaleglo v. Dorado Wings, Inc.*, 118 DPR 20, 28 (1986); J.A. Cuevas Segarra, *Tratado de derecho procesal civil*, 2da ed., San Juan, Pubs. JTS, 2011, pág. 580.

La prescripción es, además, una de las defensas afirmativas reguladas por la Regla 6.3 de las *Reglas de Procedimiento Civil*. La parte respondiente de una demanda deberá formular su alegación en cuanto a dicha defensa afirmativa, a tiempo, de forma clara, expresa y específica. De no alegarse así, se considera renunciada. *Díaz Ayala v. ELA*, 153 DPR 675 (2001).

B. Interrupción de la Prescripción bajo el Art. 1802

El Artículo 1802 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5141, establece que: "[e]l que por acción u omisión causa daño a otro, interviniendo culpa o negligencia,

está obligado a reparar el daño causado". Para imponer responsabilidad al amparo de dicho artículo, nuestro ordenamiento requiere la concurrencia de tres elementos: (1) que se establezca un daño sufrido; (2) que exista la relación causal entre el daño y la acción u omisión de un tercero; y (3) que dicho acto u omisión sea culposo o negligente. *Nieves Díaz v. González Massas*, 178 DPR 820, 843 (2010).

El Art. 1861 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5291, estatuye que "[l]as acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por la ley". De conformidad, el Art. 1868 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5298, establece que en el caso de las acciones que se derivan de la culpa o negligencia que surgen del Art. 1802 del Código Civil, *supra*, el término prescriptivo es un (1) año. El propósito de establecer un término prescriptivo es castigar la inercia de una parte en ejercer su derecho. *SLG García-Villega v. ELA et al.*, 190 DPR 799, a la pág. 813 (2014). Así, también, se evita resucitar reclamaciones remotas en donde la pérdida de evidencia o la imprecisión de la misma pueda generar graves consecuencias. *Íd.*

Con relación al comienzo del conteo del término prescriptivo de las acciones que surgen del Art. 1802 del Código Civil, *supra*, se ha establecido que comenzará a transcurrir "desde que lo supo el agraviado." Art. 1868 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5298. En consecuencia, en Puerto Rico se ha desarrollado la teoría cognoscitiva del daño, la cual establece que el término prescriptivo comienza a transcurrir tan pronto el reclamante conoció o debió conocer que sufrió un daño, quién se lo causó y los elementos necesarios para poder

ejercitar la acción. *Fraguada Bonilla v. Hosp. Aux. Mutuo*, 186 DPR 365, 374 (2012). No obstante, "si el desconocimiento se debe a la falta de diligencia, entonces no son aplicables estas consideraciones sobre la prescripción." *Íd.* Sobre ese conocimiento se ha reiterado que no se requiere que el agraviado conozca la cantidad líquida de su daño. *B.W.A.C. v. Quasar Co.*, 138 DPR 60, 86-88 (1995). Tampoco se requiere que el agraviado conozca la extensión o magnitud de los daños. *Íd.; Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004).

Además, en nuestro ordenamiento jurídico se ha establecido que existe una obligación de solidaridad entre dos o más cocausantes de un daño extracontractual. Sobre la interrupción del término prescriptivo en cuanto a cada cocausante de un daño, se adoptó la figura de la solidaridad impropia, obligación *in solidum*. El Tribunal Supremo determinó:

El perjudicado podrá recobrar de cada cocausante demandado la totalidad de la deuda *que proceda*, porque los efectos primarios de la solidaridad se mantienen. Sin embargo, deberá interrumpir la prescripción en relación con cada cocausante por separado, dentro del término de un año establecido por el Art. 1868 del Código Civil, *supra*, si interesa conservar su causa de acción contra cada uno de ellos. [...] De esta forma la presentación oportuna de una demanda contra un presunto cocausante no interrumpe el término prescriptivo contra el resto de los alegados cocausantes, porque tal efecto secundario de la solidaridad no obra en la obligación *in solidum*. *Fraguada Bonilla v. Hosp. Aux. Mutuo*, *supra*, pág. 389. (Énfasis en original).

Conforme, la adopción de la solidaridad impropia en lo referente a la interrupción del término prescriptivo en acciones de daños y perjuicios, es la norma que mejor armonizaba conceptos como la prescripción, la solidaridad y la teoría cognoscitiva del daño,

conduciendo a un balance más equitativo entre las partes. *Íd.*, pág. 391.

Posteriormente, nuestra Curia más Alta concluyó que un cocausante demandado no puede traer al pleito mediante una demanda contra tercero, a un presunto cocausante solidario con respecto a quien la causa de acción del perjudicado prescribió. Prescrita a su favor la causa de acción, ese alegado cocausante no está sujeto a responderle al perjudicado, ni tampoco mediante una acción de nivelación, a los cocausantes demandados. *Maldonado Rivera v. Suárez*, 195 DPR 182, 211 (2016).

C. Obligación Contractual

Los contratos son una fuente de obligación. 31 LPRA sec. 2992. En nuestro ordenamiento jurídico gobierna el principio de *pacta sunt servanda*, ya que las obligaciones que nacen de los contratos tienen fuerza de ley entre las partes. 31 LPRA sec. 2934. Cónsono con el principio rector de libertad de contratación, las partes podrán establecer los pactos, cláusulas y condiciones que tengan por conveniente, siempre que no sean contrarios a las leyes, a la moral, y al orden público. 31 LPRA sec. 3372; *Abengoa, S.A. v. American Intl. Ins.*, 176 DPR 512 (2009).

El Artículo 1206 del Código Civil establece que "el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse respecto de otra u otras, a dar alguna cosa, o prestar algún servicio". 31 LPRA sec. 3371. Los contratos se perfeccionan por el mero consentimiento y, desde entonces, obligan no solo al cumplimiento de lo pactado, sino también a *todas las consecuencias* que según su naturaleza sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. Art. 1210 del Código

Civil, 31 LPRA. sec. 375; *Banco Popular de P.R. v. Sucn. Talavera*, 174 DPR 686 (2008). (Énfasis en original).

Por otra parte, la "culpa contractual" es la que surge del incumplimiento de las obligaciones que han convenido los contratantes. Éstos han establecido unas normas que se han obligado a cumplir y, del incumplimiento con las mismas, surge la culpa. A. Borrell Macia, *Responsabilidades Derivadas de Culpa Extracontractual Civil*, 2da ed., Barcelona, Ed. Bosch, 1958, pág. 75. Así, la culpa y/o negligencia del deudor contractual consiste en la omisión de aquella diligencia que exija la naturaleza de la obligación. 31 LPRA sec. 3021. Ahora bien, en caso de incumplimiento contractual, el perjudicado tiene un término prescriptivo de quince (15) años para reclamar. Art. 1864, 31 LPRA sec. 5294.

D. Concurrencia de causas y prescripción

El Código Civil de Puerto Rico, distingue entre los daños derivados del incumplimiento de contrato, Art. 1054 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3018 y los daños derivados de la culpa extracontractual, Art. 1802, *supra*. En ambas situaciones, la "indemnización de daños exige una conducta antijurídica causante de los daños, bien por infringir lo acordado en contrato o bien por infringir el principio general de no causar daño a nadie. *Ramos Lozada v. Orientalist Rattan Furniture, Inc.*, 130 DPR, 712, 722 (1992). En esencia, el deber de indemnizar es distinto en ambos tipos de reclamaciones:

... [Ú]nicamente procede la acción en daños contractuales (Art. 1054) cuando el daño sufrido *exclusivamente* surge como consecuencia del incumplimiento de una obligación específicamente pactada, *daño que no ocurriría sin la existencia del contrato*. Ahora bien, resolvemos que resulta procedente

una reclamación de daños extracontractuales como resultado del quebrantamiento de un contrato, si el hecho causante del daño constituye una violación del deber general de no causar daño a otro, y, a la vez, incumplimiento contractual. (Énfasis nuestro y escolio omitido). *Íd.*, pág. 727.

Así, el deber de indemnizar por incumplimiento de contrato surge por razón de la relación contractual preexistente. En cambio, cuando la indemnización deriva de un acto ilícito, la relación obligatoria surge, por primera vez, al producirse el daño. *Íd.* En ambos casos el deber de resarcimiento se incluye en el marco de una relación obligatoria; pero en un caso se trata de una obligación delictual y en otro de una relación contractual. (Citas omitidas). J. Santos Briz, *La Responsabilidad Civil*, Madrid, Ed. Montecorvo, 1981, págs. 87-90.

Conforme, una misma conducta puede dar origen a dos (2) tipos de causa de acción: una fundamentada en el concepto negligencia, y la otra cimentada en las obligaciones contraídas mediante un acuerdo previo. Así, se ha establecido que, en nuestro ordenamiento jurídico, existe la concurrencia de causas por acciones derivadas de responsabilidad contractual y extracontractual. *Ramos Lozada v. Orientalist Rattan Furniture, Inc.*, 130 DPR 712, 721-722 (1992). Una de las distinciones más notables entre las mencionadas responsabilidades estriba del término prescriptivo que emana de cada una. Conforme se expresó, la acción por incumplimiento contractual prescribe a los 15 años, Art. 1864, *supra*, mientras que la acción por responsabilidad extracontractual prescribe al año, Art. 1864, *supra*. *Martínez Marrero v. González Droz*, 180 DPR 579, 592 (2011).

Para que opere la concurrencia de causa contractual y extracontractual deben coincidir los siguientes requisitos:

1. Que el hecho causante del daño sea al mismo tiempo incumplimiento de una obligación contractual y violación del deber general de no causar daño a otro, es decir, violación de un deber con abstracción de la obligación contractual que se daría aunque ésta no hubiere existido.
2. El perjudicado por efecto de la doble infracción (contractual y delictual) ha de ser la misma persona, es decir, el acreedor contractual ...
3. Por último, también es necesario que la doble infracción haya sido cometida por una misma persona, el deudor contractual ... (Citas omitidas). *Maderas Tratadas v. Sun Alliance*, 185 DPR 880,910 (2012).

Los daños que conciernen a cada una de estas modalidades responden a un principio común de derecho y a una finalidad reparadora. No obstante, no procede la indemnización por ambas causas de acción, puesto que ello conllevaría una duplicidad de remedios. El resarcimiento procederá, únicamente, por una sola de las reclamaciones. Corresponde, por lo tanto, al perjudicado, optar por una de las dos (2) vías para obtener la reparación satisfactoria a sus daños. *Íd.*, págs. 911.-912.

III. Discusión

Marbella arguyó que el TPI incidió al determinar que la causa de acción en contra de DCI estaba prescrita. Estima que el TPI no debió aplicar el plazo de un año que regula la reclamación bajo el Art. 1802, *supra*. Marbella expresó que su relación con DCI es contractual, por lo cual debía aplicarse el término prescriptivo de quince (15) años. Marbella indicó que, según el *Association Management Agreement* entre esta y DCI, la

última incumplió con ciertas obligaciones. A saber, con su obligación de: 1) velar y hacer cumplir las obligaciones que tenía el contratista con Marbella; 2) supervisar que los servicios provistos a Marbella fueran conforme a lo pactado; 3) velar porque el contratista tuviera el equipo adecuado para realizar el trabajo de pintura; y 4) revisar que el contratista tuviera sus pólizas de seguro de conformidad con el Contrato de Pintura. Marbella reiteró que la relación entre esta y el señor Falcón era extracontractual. Sin embargo, reafirmó que, si DCI hubiera cumplido con sus obligaciones contractuales, Marbella no tendría que indemnizar al señor Falcón por los daños que sufrió. Marbella arguyó que existía una relación contractual entre esta y DCI. Ante ello, estimó que podía traer a DCI como un tercero demandado, a la luz del término prescriptivo aplicable de quince (15) años. Marbella tiene razón.

Este Tribunal debe examinar, en primera instancia, las alegaciones que surgen de la *Demanda contra Tercero*. Aunque en el epígrafe se identifica la materia de los asuntos como "Daños y Perjuicios", el contenido de la Demanda versa sobre el alegado incumplimiento de DCI con sus obligaciones contractuales para con Marbella. En específico, Marbella acusa a DCI de no velar y supervisar a los contratistas que realizaron los trabajos de manera que cumplieran con todos los términos y condiciones de sus contratos. También, le imputó a DCI negligencia por no supervisar las labores de los contratistas. Según alegó, esto provocó el accidente del señor Falcón. Marbella expresó que, de ser encontrada responsable por los daños que sufrió el señor Falcón, DCI debía

reembolsarle cualquier compensación que --en su día-- tuviera que pagar. Así, al concurrir dos causas de acción --la contractual y la extracontractual--, quedaba a discreción de Marbella elegir cuál de las dos vías indemnizatorias le resultaba más conveniente para reclamar sus derechos.

En este caso está presente una concurrencia de causas (una contractual y otra extracontractual). Según estableció la jurisprudencia, para que se materialice tal concurrencia tienen que estar presentes tres (3) requisitos. Primero, el hecho que ocasionó el daño tiene que ser, al mismo tiempo, un incumplimiento de una obligación contractual y una violación del deber general de no causar daño. En esta controversia el hecho causante del daño fue, alegadamente, la falta de cierto equipo de seguridad para llevar a cabo el trabajo de pintura. Ello podría constituir una obligación contractual, según la lectura e interpretación que se efectúe de los contratos entre Marbella y DCI. También, no proveer el equipo necesario para realizar determinado trabajo, podría constituir una falta de diligencia con su posible exposición legal extracontractual. Segundo, bien se pudiera concluir que Marbella es el acreedor contractual en el *Association Management Agreement* con DCI, así como la perjudicada por los actos de DCI. Ello, toda vez que tendría que responder monetariamente si, en su día, un tribunal determinara que hubo responsabilidad extracontractual. Tercero, se pudiera concluir que DCI cometió la doble infracción, ya que, como deudor contractual, falló en cumplir con sus obligaciones de supervisión, y a su vez, falló al deber que tiene toda persona a evitar causarle daño a otro. Estos asuntos,

nuevamente, serían susceptibles de interpretación por el TPI.

Conforme a la discusión reseñada en la Sección II D, y a la luz de los hechos de este caso, se concluye que Marbella tiene derecho a elegir qué causa de acción --contractual o extracontractual-- llevará en contra de DCI. Marbella escogió instar una por daños contractuales. Vale destacar que este Tribunal, a manera ilustrativa, identificó ciertas cláusulas contractuales que bien pudieran requerir interpretación del TPI, en su día.⁵

El examen detenido y riguroso del expediente apelativo permite que este Tribunal concluya que la causa de acción por incumplimiento contractual, a favor de Marbella, no está prescrita.⁶ Las alegaciones en su

⁵ El *Association Management Agreement*⁵ que Marbella suscribió con DCI incluye la cláusula 10.0 del contrato que establece:

Cl.10.0: The Manager, by the execution of this agreement, assumes and undertakes to perform, carry out and administer all management operations and maintenance responsibilities imposed upon the Association. Such assumption of obligation, is limited, however, to operation, management, and maintenance as agent, and does not require the Management to pay any of the cost and expenses which are the obligation of the Association, except as specifically assumed in this Agreement by the Manager.

Además, lo siguiente surge del *Exhibit A-Management and Administration*:

- Hire, train and direct any other on-site personnel or subcontractors that may be required to successfully operate the Association's property.
- Negotiation of all service contracts.
- Responsibility for the overseeing of all service provided to the Association.
- Assure that all contracts and agreements between the Board of Directors and suppliers or employees are performed in accordance with their terms and to inform the Board in the event performance is considered by the management to be inadequate or contrary to the agreed terms. (Énfasis nuestro).

Por otra parte, del Contrato de Pintura que Marbella suscribió con el contratista, surgen las siguientes prestaciones. La cláusula UNO dispone que el contratista "tomar[á] todas las precauciones para proteger la vida y propiedad de todos los residentes, visitantes, empleados y peatones". La cláusula SIETE del mencionado contrato establece, también, que como parte de la cotización del servicio que el contratista otorgaría a Marbella se incluye "la utilización del equipo mecánica 'Boom lift' para la realización del trabajo". También, la cláusula DIEZ indica que la labor mencionada se realizaría por determinada cantidad, lo que incluiría materiales, seguros y equipos necesarios para realizar el trabajo.

⁶ Es necesario distinguir el caso de *Maldonado Rivera v. Suárez, supra*. Allí nuestra Curia más Alta determinó que no podía iniciarse una acción de nivelación contingente, mediante una demanda contra tercero, cuando la persona perjudicada perdió su derecho de exigir responsabilidad a ese coacusante. Esto, por razón de que la causa de acción por daños y perjuicios era la causa principal, y estaba prescrita, mientras que la acción de nivelación era subsidiaria y contingente. Aquí, ambas causas de acción concurren, una no depende de la otra para existir. Además, aquí la relación entre Marbella y DCI no surgió por vez primera a causa del daño que se alegó. Por el contrario, en este caso no cabe duda que existía una relación contractual entre DCI y Marbella. Ello no contraviene las consideraciones de política pública que nuestro Foro Máximo tomó en consideración al decidir *Fraguada Bonilla v. Hops. Aux. Mutuo, supra*, y su progenie. La existencia de un contrato entre las partes contraviene cualquier alegación de indefensión que DCI pueda levantar ya que esta, voluntariamente, pactó las disposiciones del contrato y conocía sus deberes y responsabilidades para con Marbella.

demanda contra tercero, a la luz de la doctrina que aplica, así lo comprueban.

IV.

Se revoca la *Sentencia Parcial* del TPI. La causa de acción por incumplimiento contractual no está prescrita.

Notifíquese.

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

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