

ESTADO LIBRE ASOCIADO DE PUERTO RICO
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE BAYAMÓN Y CAROLINA
PANEL VII

DAVID EFRÓN, POR SI Y
COMO REPRESENTANTE
DE LA SUCESIÓN DE JOSÉ
EFRÓN

Apelantes

v.

BRIGHTON DORADO
GROUP, INC. ET ALS

Apelados

KLAN201701126

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala de
Bayamón

Sobre: Daños y
Perjuicios,
Sentencia
Declaratoria,
Injunction
Permanente

Caso Número:
D DP2005-0297

Panel integrado por su presidente, el Juez Flores García, la Jueza Domínguez Irizarry y el Juez Cancio Bigas

Domínguez Irizarry, Jueza Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico a 21 de diciembre de 2017.

El apelante, señor David Efrón, comparece ante nos y solicita la revocación de una *Sentencia Sumaria Parcial* emitida el 26 de junio de 2017 por el Tribunal de Primera Instancia, Sala de Bayamón, y notificada a las partes el 12 de julio de 2017. Mediante el referido dictamen, el foro primario desestimó la causa de acción que el apelante presentó contra el codemandado Macros Realty Group, Inc. (en lo sucesivo, Macros o la parte apelada).

Por los fundamentos que expondremos a continuación, revocamos el dictamen apelado.

I

El 9 de mayo de 2007, el apelante presentó una *Segunda Demanda Enmendada*¹ sobre daños y perjuicios, sentencia declaratoria e *injunction* permanente contra Plaza Dorada Shopping Center, Inc., (Plaza Dorada), Brighton Dorado Group, Inc.,

¹ La demanda original se presentó el 8 de agosto de 2005.

(Brighton Dorado) y varias entidades afiliadas a este último, entre las que se encontraba Macros. En la referida demanda, el apelante alegó ser el dueño de unos terrenos que colindaban, por su lindero norte, con una finca ubicada en el Barrio Higuillar del municipio de Dorado, donde Plaza Dorada, Brighton Dorado y otros codemandados desarrollaron varios proyectos de índole comercial y residencial. En apretada síntesis, indicó que estos realizaron trabajos de construcción en dicho predio sin antes procurar los permisos y estudios correspondientes, ocasionando así un aumento en el flujo de las escorrentías pluviales en la zona, lo cual causó el empozamiento de aguas en sus terrenos. Por consiguiente, el apelante solicitó que los apelados fueran condenados solidariamente al resarcimiento de los daños alegadamente ocasionados a su propiedad, los cuales estimó en una suma no menor de \$12,000,000.00.

En relación a la parte aquí apelada, el apelante alegó que esta era una de las corporaciones afiliadas a Brighton Dorado, y que, el 16 de junio de 2005, adquirió un terreno de unas 14.5 cuerdas como parte de los proyectos de desarrollo antes descritos. El apelante explicó que la finca de Macros, al igual que los terrenos del Plaza Dorada y Brighton Dorado, también colindaba con el lindero norte de sus terrenos. Sostuvo que Macros toleró que tanto Brighton Dorado, como Plaza Dorada, realizaran construcciones en sus respectivos terrenos, sin los estudios y permisos correspondientes. Ello, no empuja a que dichos actos negligentes le eran de conocimiento, pues, como entidad afiliada al Brighton Dorado, sabía de la ocurrencia de los mismos. Por ello, el apelante, la responsabilizó solidariamente del resarcimiento de sus daños. Macros contestó la demanda y negó la mayoría de las alegaciones en su contra.

Luego de numerosos incidentes procesales, el 27 de octubre de 2017, la parte apelada presentó una *Moción de Desestimación y Solicitud para que se Dicte Sentencia Sumaria*. En ella, esbozó dos argumentos por los cuales el foro primario debía desestimar la causa de acción presentada en su contra. En primer lugar, sostuvo que esta nunca realizó trabajos de construcción en su finca y que la adquisición de la misma ocurrió con posterioridad a la culminación de todos los trabajos de construcción que pudieran haber afectado la propiedad del apelante.²

En segundo lugar, y de pertinencia a la controversia ante nos, Macros argumentó que el apelante carecía de legitimación activa para incoar la causa de acción en su contra. Ello, al sostener que, al momento de presentar la demanda original, el apelante ya no era el dueño registral de los terrenos por cuyos alegados daños reclamaba. En específico, Macros argumentó que el 10 de junio de 2005, aproximadamente dos meses antes de presentarse la demanda de epígrafe, el apelante había vendido el terreno en cuestión a Paseos de Dorado, Inc. (Paseos de Dorado), mediante la *Escritura Número 16 de Segregación y Compraventa*.³ Por esa razón, Macros argumentó que el apelante carecía de legitimación activa para reclamar por cualquier posible daño en el referido terreno, ya que el mismo le pertenecía, al momento de la presentación de la demanda, a Paseos de Dorado. Para sustentar su alegación, Macro anejó copia de la Escritura Número 16 de Segregación y Compraventa otorgada el 10 de junio de 2005.

El 19 de enero de 2017, el apelante presentó su oposición a la solicitud de sentencia sumaria. En ella, aceptó como cuestión de hecho no ser, al momento de presentar su demanda, el dueño registral de la finca objeto de venta. No obstante, el apelante

²La parte apelante no anejó ningún tipo de prueba documental para sustentar dicha contención.

³ Cabe destacar que el apelante era, al momento de dicho negocio, el presidente de Paseos de Dorado.

sostuvo que lo anterior no constituía un impedimento para tramitar su causa de acción, pues, aun cuando dicha finca le pertenecía a Paseos de Dorado, este alegó tener un interés en la misma, ya que, como parte vendedora en el referido negocio, tenía la obligación de proveer el saneamiento del referido inmueble.

Por otro lado, el apelante argumentó que, no empece a lo anterior, su reclamación por daños y perjuicios no se limitaba única y exclusivamente al terreno comprendido dentro de los linderos de la finca de Paseos de Dorado. Ello así, pues sostuvo que su causa de acción también contemplaba los daños ocasionados a otros terrenos próximos a la referida finca. Señaló que lo anterior era de conocimiento de Macros, pues, a través del descubrimiento de prueba, le había indicado y descrito el restante de las fincas por cuyos daños reclamaba. Las mismas, según reiteró, tenían una cabida que estimó en setenta y cinco (75) cuerdas y pertenecían a Efrón Dorado S.E., una entidad de la cual alegó ser el único socio y poseedor del 99 % de sus participaciones. Por consiguiente, el apelante arguyó que, en la medida que los terrenos descritos también se habían visto afectados por los actos negligentes de la parte apelada, este tenía legitimación activa para reclamar por sus daños.

Para apoyar sus argumentos, el apelante anejó a su escrito las transcripciones de varias deposiciones que le fueron tomadas en el año 2009, 2010 y 2014. Ello, con el propósito de evidenciar que su causa de acción también comprendía los daños a los terrenos propiedad de Efrón Dorado S.E. Asimismo, incluyó una fotografía aérea de la zona en cuestión, según se produjo en la deposición, donde aparecen identificados los supuestos terrenos de Efrón Dorado S.E.

Así pues, el apelante arguyó la improcedencia de la desestimación solicitada por Macros y manifestó que lo procedente

era, en cualquier caso, que el tribunal *a quo* aplicara las disposiciones contenidas en la Regla 15.1 de Procedimiento Civil, *infra*, y concediera un término razonable para que tanto Paseos de Dorado, como Efrón Dorado S.E., se unieran al pleito como demandantes, lo sustituyeran, o ratificaran la causa de acción llevada por este.⁴

Atendidos los referidos argumentos, el 26 de junio de 2017, el Tribunal de Primera Instancia emitió la *Sentencia Sumaria Parcial* objeto del presente recurso. En la misma, concluyó que el apelante carecía de legitimación activa o *standing* para entablar una reclamación sobre daños y perjuicios contra Macros por los alegados daños ocasionados al terreno de Paseos de Dorado. Siendo ello así, el tribunal *a quo* determinó la inexistencia de controversia en cuanto al hecho de que dicha finca, al momento de presentarse la demanda, no le pertenecía al apelante. Por consiguiente, el foro primario dictó sentencia sumaria parcial contra el apelante y desestimó su causa de acción contra Macros por falta de legitimación activa.

Oportunamente, el 11 de agosto de 2017, el apelante acudió ante nos mediante el presente recurso de apelación. En el mismo, formula los siguientes señalamientos de error:

Erró el Tribunal de Primera Instancia al determinar que el Apelante no posee legitimación activa debido a que no es titular del *Terreno*.⁵

Erró el Tribunal de Primera Instancia al emitir una Sentencia Sumaria Parcial desestimando la Demanda por falta de legitimación activa, sin cumplir con las disposiciones de la Regla 15.1 de Procedimiento Civil.

Luego de examinar el expediente de autos, y con el beneficio de la comparecencia de ambas partes de epígrafe, estamos en posición de disponer del asunto que nos ocupa.

⁴ Al momento de la presentación de dichas mociones dispositivas, Paseos de Dorado se encontraba en el pleito de epígrafe como tercero demandado. Por su parte, Efrón Dorado S.E., no estaba en pleito.

⁵ En su recurso, el apelante llama *Terreno* a la finca perteneciente a Paseos de Dorado.

II

A

Como norma, los tribunales sólo están llamados a atender asuntos de carácter justiciable. La doctrina de *justiciabilidad* exige la adjudicación de casos o controversias genuinas entre partes opuestas, que tienen un interés legítimo en obtener un remedio capaz de afectar sus relaciones jurídicas, permitiendo así la intervención oportuna y eficaz de los tribunales. *López Tirado et al. v. Testigos de Jehová*, 177 DPR 893 (2010), *E.L.A. v. Aguayo*, 80 DPR 554 (1958). Este principio constituye una autolimitación al ejercicio del Poder Judicial de arraigo constitucional, y persigue evitar que se obtenga un fallo sobre una controversia inexistente, una determinación de un derecho antes de que el mismo sea reclamado, o una sentencia en referencia a un asunto que, al momento de ser emitida, no tendría efectos prácticos sobre la cuestión sometida. *E.L.A. v. Aguayo*, supra. Así pues, el ejercicio válido de la facultad adjudicativa de los tribunales sólo se justifica si media la existencia de una controversia real y sustancial. *Ortiz v. Panel F.E.I.*, 155 DPR 219 (2001).

En lo pertinente, como corolario de la referida premisa doctrinal, la legitimación activa o *standing* se perfila como el criterio mediante el cual un litigante demuestra que posee un interés genuino en el pleito que, con toda probabilidad, habrá de llevarlo a proseguir su causa de acción de forma vigorosa, para traer a la atención del tribunal las cuestiones en controversia. *P.I.P. v. E.L.A. et al.*, 186 DPR 1 (2012); *Lozada Sánchez et al. v. JCA*, 184 DPR 898 (2012); *Sánchez et al v. Srio. De Justicia et al.*, 157 DPR 360 (2002). Dicha condición trata sobre “[l]a capacidad de una parte para realizar con eficacia actos procesales como parte litigante y comparecer como demandante o demandado, o en

representación de cualquiera de ellos.” *Col. Ópticos de P.R. v. Vani Visual Center*, 124 DPR 559, 563 (1989).

La doctrina exige al promovente de la acción demostrar que: 1) ha sufrido un daño claro y palpable; 2) el daño es real y no hipotético; 3) existencia de un nexo causal entre la acción que se ejercita y el daño sufrido, y; 4) la causa de acción surge al amparo de la Constitución o las leyes. *Lozada Sánchez et al. v. JCA*, supra; *López Tirado et al v. Testigos Jehová*, supra. De este modo, en ausencia de alguno de los antedichos requisitos, los tribunales están impedidos de acoger la causa del alegado interesado.

B

Por su parte, nuestro ordenamiento Procesal Civil también reconoce y consigna el requisito de la legitimación activa como un asunto de umbral en la tramitación de un pleito civil. A tales efectos, la Regla 15.1 de Procedimiento Civil dispone:

Todo pleito se tramitará a nombre de la persona que por ley tenga el derecho que se reclama, pero una persona autorizada por ley podrá demandar sin el concurso de aquella para cuyo beneficio se hace la reclamación; y cuando por ley así se disponga, podrá presentarse una reclamación a nombre del Estado Libre Asociado de Puerto Rico para beneficio de otra persona. No se desestimarán un pleito por razón de no haberse tramitado a nombre de la persona que por ley tiene el derecho que se reclama hasta que, luego de levantarse la objeción, se haya concedido un tiempo razonable para que la persona con derecho ratifique la presentación del pleito, o se una al mismo, o se sustituya en lugar de la parte promovente y tal ratificación, unión o sustitución tendrá el mismo efecto que si el pleito se hubiese incoado por la persona con derecho.

32 LPRA Ap. V, R. 15.1

Según se desprende, la precitada Regla dispone que, como *norma general*, los pleitos se habrán de tramitar por la persona que por ley tenga el derecho que se reclama. No obstante, la misma dispone en términos categóricos que un pleito **no se desestimarán** bajo el fundamento de que el mismo no se haya tramitado a nombre de la persona con el derecho en ley para ello, hasta tanto

el tribunal, **luego de levantarse la objeción correspondiente**, conceda un **término razonable** para que la parte con el derecho en ley para presentar determinada causa de acción pueda ser incluida en el pleito. Lo anterior, según dicta la Regla, puede ocurrir mediante la ratificación de la representación objetada, el mecanismo de sustitución de parte, o la acumulación de parte.

En *Allende Pérez v. García*, 150 DPR 892 (2000), nuestro Tribunal Supremo explicó que esta Regla tiene el propósito de “[e]vitar la pérdida de un derecho y la comisión de una injusticia, permitiéndose que, mediante enmienda, se ratifique o se sustituya al titular del derecho y que la enmienda se retrotraiga al inicio del pleito...” Íd., pág. 905. Lo anterior, explicó el referido Foro, adelanta la reiterada política pública que postula que las normas y reglas procesales deben de ser interpretadas y aplicadas con liberalidad, a favor de que los casos se diluciden en sus méritos. Íd. Véase también, *Ríos Rosario v. Vidal Ramos*, 134 DPR 3 (1993).

C

Por otro lado, la Regla 36.2 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.2, permite a una parte contra la cual se ha presentado una reclamación, solicitar que se dicte sentencia sumaria a su favor sobre la totalidad o cualquier parte de la misma. Este mecanismo procesal es un remedio de carácter extraordinario y discrecional. Su fin es favorecer la más pronta y justa solución de un pleito que carece de controversias genuinas sobre los hechos materiales y esenciales de la causa que trate. *SLG Zapata-Rivera v. J.F. Montalvo*, 189 DPR 414 (2013); *Córdova Dexter v. Sucn. Ferraiuoli*, 182 DPR 547 (2011); *Ramos Pérez v. Univisión*, 178 DPR 200 (2010); *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, 166 DPR 154 (2005). De este modo y debido a la ausencia de criterios que indiquen la existencia de una disputa real en el asunto, el juzgador de hechos puede disponer del mismo sin la necesidad de celebrar

un juicio en su fondo. *Luan Invest. Corp. v. Rexach Const. Co.*, 152 DPR 652 (2000). La doctrina considera que el uso apropiado de este recurso contribuye a descongestionar los calendarios judiciales, fomentando así los principios de celeridad y economía procesal que gobiernan nuestro ordenamiento. *Vera v. Dr. Bravo*, 161 DPR 308 (2004). Por tanto, la sentencia sumaria permite la pronta adjudicación de las controversias cuando una audiencia formal resulta en una dilación innecesaria de la tarea judicial. Así pues, esta solo debe ser utilizada en casos claros, cuando el tribunal tenga ante sí la verdad de todos los hechos esenciales alegados en la demanda, restando solo por disponer las controversias de derecho existentes. *Vera v. Dr. Bravo*, supra; *PFZ Props., Inc. v. Gen. Acc. Ins. Co.*, 136 DPR 881 (1994).

La parte promovente de una solicitud de sentencia sumaria está obligada a establecer, mediante prueba admisible en evidencia, la inexistencia de una controversia real respecto a los hechos materiales y esenciales de la acción. Además, deberá demostrar que, a la luz del derecho sustantivo, amerita que se dicte sentencia a su favor. *Ramos Pérez v. Univisión*, supra; *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra; *Vera v. Dr. Bravo*, supra. Para que tal sea el resultado, viene llamado a desglosar, en párrafos numerados, los hechos respecto a los cuales aduce que no existe disputa alguna. Una vez expuestos, debe especificar la página o párrafo de la declaración jurada u otra prueba admisible que sirven de apoyo a su contención. 32 LPRA Ap. V, R. 36.3 (a)(4); *SLG Zapata-Rivera v. J.F.*, supra.

Cuando de las propias alegaciones, admisiones o declaraciones juradas, surge una controversia *bonafide* de hechos, la moción de sentencia sumaria resulta ser improcedente. Ante ello, el tribunal competente debe abstenerse de dictar sentencia sumaria en el caso y cualquier duda en su ánimo, lo debe llevar a

resolver en contra de dicha solicitud. *Vera v. Dr. Bravo*, supra; *Mgmt. Adm. Servs., Corp. v. ELA*, 152 DPR 599 (2000). Por igual y en el contexto del ejercicio de las facultades de adjudicación de los tribunales, el ordenamiento jurídico ha reconocido que, como norma, el uso del mecanismo procesal de sentencia sumaria para disponer de algún asunto es limitado cuando, entre otros, el mismo contiene elementos de carácter subjetivo, de intención o de propósitos mentales. *Carpets & Rugs v. Tropical Reps*, 175 DPR 615 (2009); *Soto v. Hotel Caribe Hilton*, 137 DPR. 294 (1994).

Por su parte, para derrotar una moción de sentencia sumaria, la parte que se opone a la misma viene llamada a presentar declaraciones juradas o documentos que controviertan las alegaciones pertinentes. Regla 36.5 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 36.5. De ahí su obligación de exponer, de forma detallada, aquellos hechos relacionados al asunto que evidencien la existencia de una controversia real, que debe ventilarse en un juicio plenario. *SLG Zapata-Rivera v. J.F.*, supra; *Rodríguez de Oller v. TOLIC*, 171 DPR 293 (2007). En esta tarea, tiene el deber de citar específicamente los párrafos, según enumerados por el promovente, sobre los cuales estima que existe una genuina controversia y, para cada uno de los que pretende controvertir, detallar, de manera precisa, la evidencia que sostiene su impugnación. Regla 36.3 (b) (2) de Procedimiento Civil, supra, R. 36.3 (b)(2); *SLG Zapata-Rivera v. J.F.*, supra.

Al evaluar la solicitud de sentencia sumaria, el tribunal debe cerciorarse de la total inexistencia de una genuina controversia de hechos. *Roig Com. Bank v. Rosario Cirino*, 126 DPR 613 (1990). Lo anterior responde a que todo litigante tiene derecho a un juicio en su fondo cuando existe la más mínima duda sobre la certeza de los hechos materiales y esenciales de la reclamación que se atienda. *Sucn. Maldonado v. Sucn. Maldonado*, supra. Por ello, previo a

utilizar dicho mecanismo, el tribunal deberá analizar los documentos que acompañan la correspondiente solicitud, junto con aquellos sometidos por la parte que se opone a la misma, y los otros documentos que obren en el expediente del tribunal.

En lo que atañe a nuestra intervención, el Tribunal Supremo de Puerto Rico, en *Meléndez González et al. v. M. Cuebas*, 193 DPR 100 (2015), estableció el estándar específico a emplearse por este foro apelativo intermedio al revisar las determinaciones del foro primario con relación a los dictámenes de sentencias sumarias. A tal fin, el Tribunal Supremo expresó en el caso antes aludido:

Primero, reafirmamos lo que establecimos en *Vera v. Dr. Bravo*, supra, a saber: el Tribunal de Apelaciones se encuentra en la misma posición del Tribunal de Primera Instancia al momento de revisar Solicitudes de Sentencia Sumaria. En ese sentido, está regido por la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y aplicará los mismos criterios que esa regla y la jurisprudencia le exigen al foro primario. Obviamente, el foro apelativo intermedio estará limitado en el sentido de que no puede tomar en consideración evidencia que las partes no presentaron ante el Tribunal de Primera Instancia y no puede adjudicar los hechos materiales en controversia, ya que ello le compete al foro primario luego de celebrado un juicio en su fondo. La revisión del Tribunal de Apelaciones es una *de novo* y debe examinar el expediente de la manera más favorable a favor de la parte que se opuso a la Moción de Sentencia Sumaria en el foro primario, llevando a cabo todas las inferencias permisibles a su favor.

Segundo, por estar en la misma posición que el foro primario, el Tribunal de Apelaciones debe revisar que tanto la Moción de Sentencia Sumaria como su Oposición cumplan con los requisitos de forma codificados en la Regla 36 de Procedimiento Civil, supra, y discutidos en *SLG Zapata-Rivera v. JF Montalvo*, supra.

Tercero, en el caso de revisión de una Sentencia dictada sumariamente, el Tribunal de Apelaciones debe revisar si en realidad existen hechos materiales en controversia. De haberlos, el foro apelativo intermedio tiene que cumplir con la exigencia de la Regla 36.4 de Procedimiento Civil y debe exponer concretamente cuáles hechos materiales encontró que están en controversia y cuáles están incontrovertidos. Esta determinación puede hacerse en la Sentencia que disponga del caso y puede hacer referencia al listado numerado de hechos incontrovertidos que emitió el foro primario en su Sentencia.

Cuarto, y por último, de encontrar que los hechos materiales realmente están incontrovertidos, el foro apelativo intermedio procederá entonces a revisar *de novo* si el Tribunal de Primera Instancia aplicó correctamente el Derecho a la controversia.

III

En el presente caso, el apelante sostiene que el foro primario erró al desestimar su causa de acción contra Macros, luego de concluir que carecía de legitimación activa para solicitar el resarcimiento de los daños alegadamente causados a su propiedad. Luego de un análisis exhaustivo del expediente de autos, resolvemos que el foro primario incidió al dictar sentencia sumaria en esta etapa de los procedimientos. Ello así, pues, aunque coincidimos en gran medida con las determinaciones del foro apelado, las mismas resultan insuficientes para justificar la disposición sumaria del presente pleito. Nos explicamos.

En primer lugar, concordamos con la conclusión del foro primario en cuanto a la falta de legitimación activa del apelante para reclamar por los daños alegadamente ocasionados a la finca cuya titularidad pertenecía, *al momento de presentarse la demanda*, a Paseos de Dorado. No existe controversia sobre el hecho de que, el 10 de junio de 2005, el apelante vendió la referida finca a Paseos de Dorado, así consta en la *Escritura Número 16 de Segregación y Compraventa* que se otorgó a los efectos. Tampoco está en controversia que el 8 de agosto de 2005, aproximadamente dos (2) meses con posterioridad a la referida compraventa, fue la fecha en que originalmente se presentó la demanda de epígrafe. Por consiguiente, resulta forzoso concluir que es Paseos de Dorado, y no el apelante, quien ostenta el derecho para solicitar, si así lo entiende, el resarcimiento por cualquier posible daño ocasionado a su propiedad. Según mencionamos, Paseos de Dorado es parte en el presente pleito y, al presente, no ha presentado ninguna

reclamación en daños y perjuicios por daños a su propiedad a través del mecanismo de la reconvención compulsoria.⁶

No empece a lo anterior, el apelante alega poseer legitimación activa para reclamar por los daños ocasionados a la referida finca porque, como vendedor, entiende que tiene la obligación de proveer el saneamiento de la misma, independientemente de que Paseos de Dorado no lo haya solicitado. Dicha contención, sin embargo, no encuentra apoyo en nuestro estado de derecho vigente. Veamos.

El Artículo 1350 del Código Civil, establece que el vendedor está obligado al saneamiento de la cosa objeto de la venta. 31 LPRA sec. 3801. El saneamiento se ha definido como aquella garantía “[q]ue contrae el vendedor de procurar al comprador la posesión pacífica y útil de la cosa, y de indemnizarle de los daños y perjuicios en el caso de que aquel compromiso no tenga cumplimiento”. J. Castán Tobeñas, *Derecho Civil Español, Común y Foral*, Madrid, Edit. Reus, 15ta. ed., Tomo IV, pág. 121. Conforme reconoce el estado de derecho vigente, la obligación de saneamiento existe en el caso de evicción de la cosa vendida y de los vicios ocultos de la misma. Artículo 1363 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3831; *Rodríguez v. Guacoso Auto*, 166 DPR 433 (2005).

El *saneamiento por evicción* se encuentra codificado en el Artículo 1364 del Código Civil, 31 LPRA sec. 3832. Dicha acción tendrá lugar contra un vendedor cuando se prive **al comprador** por *sentencia firme*, y a virtud de un derecho anterior a la compra, de todo o parte de la cosa comprada. 31 LPRA sec. 3832; *Rosado v. ELA*, 111 DPR 109 (1981). Así pues, la evicción constituye un requisito *sine qua non* para poder exigir este tipo de saneamiento. A tales efectos, se ha resuelto que el término *evicción* quiere decir “[v]encer en juicio y significa, en este contexto, la pérdida de un

⁶ Véase, Regla 11.1 de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 11.1

derecho como consecuencia de una sentencia judicial.” *Rodríguez v. Guacoso Auto*, supra, pág. 339; *Ferrer v. General Motors Corp.*, 100 DPR 246, 254 (1971). Cuando ello ocurre, el Artículo 1367 del Código Civil, enumera varios remedios que **el comprador** tiene frente a la parte vendedora en ocasión de lograr el saneamiento de la cosa vendida. 31 LPRC sec. 3835. Entre estas, **el comprador** puede solicitar al vendedor la restitución del precio que tuviere la cosa al momento de la evicción, así como los frutos de la misma, de haberse condenado al comprador a entregarlos. *Íd.*

Por su parte, el *saneamiento por vicios ocultos* contempla las situaciones en las que, posterior a la entrega de determinado bien, el mismo presenta ciertos defectos que exceden el margen de imperfecciones normalmente esperadas en el producto de que trate. Del mismo modo, también prevé los casos en los cuales los defectos latentes disminuyen de tal modo el uso al que se destina el bien que, de haberlos conocido, el comprador no lo hubiera adquirido, o hubiese pagado menos por su precio. *Polanco v. Cacique Motors*, 165 DPR 156 (2005); *D.A.C.O. v. Marcelino Mercury, Inc.*, 105 DPR 80 (1976). La acción sobre saneamiento por vicios ocultos únicamente procede si media la concurrencia de los siguientes requisitos: 1) la cosa adolece de un defecto oculto; 2) el adquirente, al momento de la adquisición, desconocía de la existencia del mismo; 3) que el vicio sea de tal gravedad que haga la cosa impropia para su uso o disminuya notablemente su valor, de manera que el comprador no la hubiese adquirido o hubiese pagado menos por ella; 4) que la condición sea preexistente a la venta y; 5) que la acción se ejercite dentro del término de seis (6) meses desde la entrega de la cosa vendida. 31 LPRC secs. 3841, 3847; *Polanco v. Cacique Motors*, supra. Presentes las referidas exigencias, **el comprador** puede optar entre resolver el contrato,

abonándosele los gastos pagados, o exigir una reducción proporcional en el precio del bien. 31 LPRA sec. 3843.

Según se desprende, el sujeto activo en las acciones de saneamiento por evicción y vicios ocultos lo es el comprador. Este es quien posee el derecho para, dentro de los términos prescriptivos aplicables, ejercer las referidas acciones frente al vendedor. En vista de lo anterior, resulta forzoso concluir que al apelante tampoco le asiste la razón cuando argumenta que, por ser el *vendedor* de la finca en cuestión, tiene derecho a reclamar por los daños sobre la misma. Por ello, resolvemos, tal como lo hizo el foro primario, que el apelante no posee legitimación activa para instar un reclamo por los daños del terreno que, al momento de presentar su demanda, pertenecía a Paseos de Dorado.

No obstante, la anterior conclusión no dispone del asunto ante nuestra consideración pues es nuestro criterio que la causa de acción del apelante, contrario a la contención de los apelados, no se limita *única y exclusivamente* a los daños sobre el terreno de Paseos de Dorado. Por el contrario, un análisis integral de los autos del caso, incluyendo las alegaciones del apelante, sugieren que su causa de acción se extiende a los daños ocasionados en otros terrenos.

Así, por ejemplo, notamos que, tanto en la demanda original, como en las enmendadas, el apelante ha consistentemente alegado ser el dueño “[d]e **los terrenos** cuyo sector norte colindan por la parte sur de una finca ubicada en [la] Carretera PR-693, Km. 8.5, Bo. Higuillar, Dorado, P.R. ...”. Asimismo, la prueba documental en autos revela que las partes en el presente pleito tenían conocimiento de que las alegaciones del apelante no se limitaban a la finca de Paseos de Dorado. Según surge de las deposiciones tomadas al apelante, particularmente la del 15 de abril de 2010, notamos que este describió e identificó *otros* terrenos que también

sostuvo se vieron afectados. En su testimonio, este estimó la cabida de los mismos en setenta y cinco (75) cuerdas y sostuvo que le pertenecían a Efrón Dorado S.E., entidad de la cual arguyó ser el único socio. Dichos terrenos fueron identificados por el apelante en una fotografía aérea de la zona.⁷ En la misma, observamos que apelante identificó al menos dos (2) fincas, próximas a la finca de Paseos de Dorado, que también colindan en su lindero norte con los terrenos de los apelados. Lo anterior nos mueve a concluir que la causa de acción del apelante incluye otros terrenos, a saber, los que alega le pertenecen a Efrón Dorado, S.E.

Ahora bien, aclaramos que la anterior conclusión no necesariamente implica que el presente pleito deba continuar en marcha, pues el apelante también enfrenta un problema de legitimación activa respecto a la reclamación por los restantes terrenos. Ello así, pues no está en controversia el hecho de que este tramitó su causa de acción en *su capacidad personal*, cuando lo cierto es que, según admite, dichos terrenos pertenecen a Efrón Dorado S.E. Por tal razón, es dicha entidad quien posee legitimación activa para dirigir una causa de acción contra Macros y exigir el resarcimiento por los posibles daños ocasionados a su propiedad.

Desde luego, y contrario al caso de Paseos de Dorado, la Regla 15.1 de Procedimiento Civil, *supra*, podría ser de aplicación en cuanto a Efrón Dorado S.E. de conformidad con la misma, lo procedente sería que el tribunal *a quo* ausculte la posibilidad de que Efrón Dorado S.E. pueda unirse al pleito mediante los mecanismos provistos en la aludida Regla. Ello, siempre y cuando el foro primario se cerciore, en primera instancia, que dicha entidad sea, en efecto, la dueña de los referidos terrenos y de que el apelante sea, según sostiene, socio de la misma con facultad

⁷ Véase, Alegato del apelante, *Exhibit 13*, págs. 217 y 218.

para representarla. Más importante aún, tampoco pasamos por alto el planteamiento de los apelados respecto a la supuesta petición de quiebra presentada recientemente por Efrón Dorado S.E. Del foro primario resolver en la afirmativa la posibilidad de que dicha entidad sustituya al apelante en el presente pleito, corresponderá a la Corte de Quiebras así permitirlo. Véase, *Allende Pérez v. García*, supra.

En resumen, resolvemos que la causa de acción del apelante no se limita exclusivamente al reclamo por los daños de la finca de Paseos de Dorado. La misma también incluye el resto de los terrenos adyacentes, los cuales alega le pertenecen a Efrón Dorado, S.E. En cuanto al terreno de Paseos de Dorado, resulta patentemente claro que el apelante no tiene legitimación activa para reclamar por esos daños porque, al momento de presentar la demanda, Paseos de Dorado era la propietaria en pleno dominio del referido inmueble y es quien tiene el derecho para reclamar por cualquier daño al mismo. De igual modo, el hecho de que el apelante tenga la obligación de proveer el saneamiento de la finca que vendió a Paseos de Dorado, no le confiere a esta legitimación activa para reclamar a nombre del mismo. Dichas acciones, según señalamos, corresponden a Paseos de Dorado. Por último, resolvemos que los mecanismos dispuestos en la Regla 15.1 de Procedimiento Civil, *supra*, no están al alcance de Paseos de Dorado. Esto es así, dado que dicha entidad, distinto a Efrón Dorado S.E., ya forma parte del presente pleito. Correspondía a esta, como dueña de la finca, reclamar por cualquier posible daño a su propiedad a través del mecanismo de la reconvención compulsoria, acción que al presente no ha ejercido. Así pues, en lo referente a la finca de Paseos de Dorado, el apelante sencillamente no tiene derecho a reclamar por los daños de la misma.

Por otro lado, respecto a los terrenos alegadamente propiedad de Efrón Dorado S.E., de conformidad con las exigencias de la precitada Regla, procede que el foro primario permita que esta se una al pleito. Ello, desde luego, sujeto a que el tribunal *a quo* primero determine, como cuestión de hecho, que Efrón Dorado S.E. es, en efecto, dueña de los referidos terrenos, que el apelante pueda representarla, y que así lo autorice, de ser el caso, la Corte de Quiebras.

Por último, es necesario destacar que Macros, en su moción dispositiva, no produjo prueba documental alguna para apoyar el argumento de que adquirió sus terrenos con posterioridad a la culminación de todos los proyectos de construcción en la zona en cuestión. Por consiguiente, y por no cumplir con las exigencias de forma y contenido dispuestas en la Regla 36 de Procedimiento Civil, *supra*, este hecho continúa en controversia.

IV

Por los fundamentos que anteceden, se revoca la *Sentencia Sumaria Parcial* apelada.

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

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