

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL IX

CONSEJO DE
TITULARES
CONDominio CARRIÓN
COURT 3; JUNTA DE
DIRECTORES DEL
CONDominio CARRIÓN
COURT 3

Recurrida

v.

CARIBBEAN CLIMBER
CORP.; ET ALS

Peticionaria

KLCE201800667

Certiorari
procedente del
Tribunal de Primera
Instancia, Sala de
Carolina

Caso Núm.:
F AC2017-2042 (406)

Sobre:
INCUMPLIMIENTO DE
CONTRATO, DAÑOS
CONTRACTUALES

Panel integrado por su presidente, el Juez Bermúdez Torres, la Jueza Grana Martínez y el Juez Sánchez Ramos.

Grana Martínez, Jueza Ponente

RESOLUCIÓN

En San Juan, Puerto Rico a 29 de junio de 2018.

La peticionaria, Caribbean Climbers Corp., solicita que revisemos la negativa del Tribunal de Primera Instancia a desestimar la demanda. La resolución recurrida se dictó el 23 de abril de 2018 y notificó el 4 de mayo de 2018.

El 18 de junio de 2018, el recurrido, Consejo de Titulares del Condominio Carrión Court 3, presentó su oposición al recurso.

I

El 12 de diciembre de 2017, la recurrida demandó a la peticionaria por incumplimiento de contrato y daños contractuales. La demandante alegó que el 13 de noviembre de 2012 contrató a la peticionaria para que realizara algunas obras como corregir las grietas, el empañetado y las varillas afectadas y pintara algunas áreas del edificio. Surge de la demanda que, el 26 de noviembre de 2013, la peticionaria dio por terminada la obra. No obstante, el Consejo alegó que, en diciembre de 2013, le notificó que la pintura tenía bolsas y otros desperfectos, y durante el año 2014 le exigió en

múltiples ocasiones que honrara la garantía y terminara las tareas para las que fue contratado. La recurrida solicitó al TPI que declarara la nulidad del contrato por dolo en la contratación y el incumplimiento de la peticionaria con sus obligaciones contractuales y que adjudicara los daños correspondientes. Al momento de presentada la demanda estaba pendiente de resolverse en el DACo una querrela, en la que la recurrida solicitó que la peticionaria honrara las garantías de la obra.

La peticionaria presentó una moción de desestimación en la que alegó que las reclamaciones por dolo, fraude, engaño y rescisión estaban prescritas, ya que les aplica el término prescriptivo de cuatro años, a partir de la consumación del contrato. Según la peticionaria, ese término comenzó a transcurrir el 26 de noviembre de 2013 cuando culminó los trabajos y entregó las garantías a la recurrida. Por esa razón, alegó que la demanda se presentó vencido el término. Sostuvo que la querrela en DACo no interrumpió el término, porque allí la recurrida reclamó el cumplimiento de las garantías y la demanda está basada en la nulidad y/o rescisión del contrato. Por último, argumentó que no procede la rescisión de un contrato, por el incumplimiento de una de las partes.

La recurrida rechazó que los términos prescriptivos comenzaron a computarse el 26 de noviembre de 2013, porque existe controversia sobre la fecha en que culminaron los trabajos, se entregaron los certificados de garantía y se consumó el contrato. El Consejo alegó que el contrato no se ha consumado, porque la peticionaria no ha cumplido con sus obligaciones. Además, adujo que las reclamaciones por incumplimiento de contrato y daños contractuales no están prescritas, porque a estas les aplica el término prescriptivo de quince años. Por último, alegó que la causa de acción por rescisión está disponible contra una parte que ha incumplido con sus obligaciones contractuales.

El TPI denegó la moción de desestimación. Inconforme, el peticionario presentó este recurso en el que hace los señalamientos de errores siguientes:

El TPI erró al no desestimar la causa de acción de nulidad de contrato, ya que aun tomando por ciertas las alegaciones en la demanda, deja de exponer una reclamación que justifique un remedio, por estar prescrita al amparo del Art. 1253 del Código Civil.

El TPI erró al no desestimar la demanda por dejar de exponer una reclamación que justifique un remedio, ya que, aun tomando por ciertas las alegaciones de la demanda, el remedio de rescisión, no está disponible por el incumplimiento con el contrato de obra y de estarlo, la acción rescisoria está prescrita al amparo del Art. 1251 del Código Civil.

El TPI erró al no imponerle el pago de costas y honorarios, puesto que la parte demandante ha traído de manera temeraria a Caribbean a un pleito judicial, a sabiendas, que sus reclamos están prescritos y al percatarse que presentó un pleito improcedente en DACO el cual duró tres años, y estaban a la expectativa de perderlo.

II

El certiorari es un recurso apelativo mediante el cual un tribunal de superior jerarquía, sujeto a su discreción, puede revisar una resolución interlocutoria o en algunos casos una sentencia de un tribunal inferior. D., Rivé Rivera, *Recursos Extraordinarios*, 2da. Ed. Rev., EJC, 1996, pág. 201.

No obstante, la discreción para autorizar la expedición del recurso y adjudicarlo en sus méritos no es irrestricta. La discreción se define como una forma de razonabilidad aplicada al discernimiento judicial para llegar a una conclusión justiciera. De modo que el ejercicio de discreción no implica la potestad de actuar arbitrariamente, en una u otra forma, haciendo abstracción del resto del derecho. *Medina Nazario v. McNeil Healthcare LLC*, 194 DPR 723, 729 (2016).

Los elementos para considerar si un tribunal inferior se excedió en su discreción, entre otros, son los siguientes: 1) el juez no toma en cuenta e ignora, sin fundamentos, un hecho material

importante que no podía ser pasado por alto, 2) el juez sin justificación y fundamento alguno concedió gran peso y valor a un hecho irrelevante e inmaterial y basó su decisión exclusivamente en este, o 3) a pesar de tomar en cuenta todos los hechos materiales e importantes y descartar los irrelevantes, el juez sopesa y calibra livianamente. *Pueblo v. Custodio Colón*, 192 DPR 567, 588-589 (2015).

Para guiarnos al ejercer nuestra discreción, la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, 4 LPR Ap. XXII-B, R. 40, establece los criterios que este foro debe tomar en consideración al atender una solicitud de expedición de un recurso de certiorari.

Estos criterios son los siguientes:

- (A) Si el remedio y la disposición de la decisión recurrida, a diferencia de sus fundamentos, son contrarios a derecho.
- (B) Si la situación de hechos planteada es la más indicada para el análisis del problema.
- (C) Si ha mediado prejuicio, parcialidad o error craso y manifiesto en la apreciación de la prueba por el Tribunal de Primera Instancia.
- (D) Si el asunto planteado exige consideración más detenida a la luz de los autos originales, los cuales deberán ser elevados, o de alegatos más elaborados.
- (E) Si la etapa del procedimiento en que se presenta el caso es la más propicia para su consideración.
- (F) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa no causan un fraccionamiento indebido del pleito y una dilación indeseable en la solución final del litigio.
- (G) Si la expedición del auto o de la orden de mostrar causa evita un fracaso de la justicia.

La norma vigente es que un tribunal apelativo solo intervendrá con las determinaciones interlocutorias discrecionales procesales del Tribunal de Primera Instancia, cuando éste haya incurrido en arbitrariedad o en un craso abuso de discreción o en una interpretación o aplicación errónea de la ley. *Pueblo v. Rivera Santiago*, 176 DPR 559, 581 (2009).

III

Luego de revisar el derecho aplicable y los parámetros de la Regla 40 del Reglamento del Tribunal de Apelaciones, no encontramos razón alguna para creer que el foro primario abusó de su discreción o cometió un error de derecho al denegar la moción de desestimación por prescripción.

En ausencia de una demostración clara de que ese foro actuó arbitraria, caprichosamente, abusó de su discreción o se equivocó en la interpretación o aplicación de cualquier norma de derecho, no debemos intervenir con el dictamen recurrido.

IV

Por los fundamentos esbozados se deniega este recurso.

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

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