

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
REGIÓN JUDICIAL DE SAN JUAN - CAGUAS
PANEL II

IVÁN RIVERA PADÍN Y
OTROS

Apelados

v.

PEDRO ÁLVAREZ
FRESSE Y OTROS

Apelantes

KLAN201800157

Apelación
Procedente del
Tribunal de Primera
Instancia Sala de
Caguas

CIVIL NÚM.
E DP2007-0166

SOBRE:
DAÑOS Y
PERJUICIOS,
INCUMPLIMIENTO
DE CONTRATO

Panel integrado por su presidente, el Juez Vizcarrondo Irizarry, el Juez Rodríguez Casillas y el Juez Bonilla Ortiz

Vizcarrondo Irizarry, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 27 de marzo de 2019.

Carmen Victoria Santos Alicea (en adelante, la parte apelante) comparece ante nos mediante recurso de apelación para solicitar la revisión y revocación de una Sentencia emitida el 9 de septiembre de 2008 -notificada y archivada el 30 de octubre de 2017- por la Honorable Ayxa Rey Díaz, Jueza Superior del Tribunal de Primera Instancia de Caguas (en adelante, TPI). Mediante dicho dictamen el TPI declaró ha lugar la demanda presentada por la parte demandante. Posteriormente, la parte apelante presentó una Moción de Reconsideración, la cual fue declarada no ha lugar mediante una Orden, notificada y archivada el 11 de enero de 2018.

Examinados los documentos correspondientes, CONCEDEMOS el recurso de Apelación y REVOCAMOS la determinación del TPI. Veamos.

I

El 31 de marzo de 2005, la parte apelada y demandante, mediante contrato de compraventa, adquirió su actual residencia ubicada en Cidra, Puerto Rico. En esta comparece como parte vendedora la parte apelante y demandada y el Sr. Luis Osvaldo Díaz Pastrana (en aquel entonces, su esposo). El 11 de julio de 2006, ocurrió un evento de lluvias en Puerto Rico que afectó específicamente el área donde reside la parte demandante. Previo a este suceso, su vecino colindante -el demandando, Pedro Álvarez Fresse- como parte de una limpieza a su propiedad, acumuló tierra, basura y escombros en la verja o muro colindante con la parte demandante. La acumulación de estos materiales junto al efecto de las fuertes lluvias, ocasionó que las zanjas del muro se taparan y el agua se acumulara en el patio de la parte demandante. Esta acumulación de agua tuvo el efecto de provocar una fuerte inundación que ocasionó que el terreno se agrietara, al igual que el muro de la propiedad.

La parte apelada y demandante alega que antes de haberse perfeccionado el contrato de compraventa, la parte apelante aseguró que el mencionado muro que rodeaba la propiedad y la delimitaba de las demás propiedades era uno de contención. No obstante, según los apelados, luego del incidente anteriormente relatado, un personal de la Defensa Civil acudió a examinar la propiedad ya que las diversas grietas en el muro crearon una situación de peligro. Alegadamente, este último indicó que el muro agrietado no era de contención.

Por consiguiente, el 20 de abril de 2007, la parte apelada presentó demanda sobre daños y perjuicios e incumplimiento de contrato contra la parte apelante, Pedro Álvarez Fresse y demás

codemandados. En esta alegó haber sufrido angustias mentales y daños económicos a la propiedad, reclamando \$100,000.00 y \$75,000.00, respectivamente. Además, reclamó la suma de \$10,000.00 por honorarios de abogado. Por último, la parte apelada y demandante solicitó que se declarará ha lugar la demanda presentada y se condenara a los codemandados al pago de las cuantías de manera solidaria.

Luego de varios incidentes procesales, entre los cuales se le anotó la rebeldía a la parte codemandada -Luis Osvaldo Díaz Playa y a la aquí apelante, Carmen Victoria Santos Alicea- el TPI dictó una Sentencia el 9 de septiembre de 2008, notificada el 15 de septiembre de 2008. No obstante, debido a varios incumplimientos con las Reglas de Procedimiento Civil, debidamente planteados por la parte apelante, la sentencia se vuelve a notificar el 30 de septiembre de 2017. En esta se declara ha lugar la demanda presentada y se estipula una compensación de \$40,000.00 para la construcción y reparación del muro de contención y \$14,000.00 por concepto de daños y perjuicios. Respecto a la adjudicación de solidaridad, se adjudicó una responsabilidad de 25% al codemandado Pedro Álvarez Fresse, su esposa y la Sociedad Legal de Gananciales compuesta por ambos y un 75% al codemandado Luis Osvaldo Díaz Plana y a la aquí apelante, la Sra. Carmen Victoria Santos Alicea.

No obstante, el 1 de diciembre de 2017, la parte apelante presentó una Moción de Reconsideración. En esta se alega que la sentencia dictada adolece de errores de derecho que ocasionan que la sentencia sea nula y consecuentemente, inejecutable. Establece que las determinaciones de hecho que dan base para adjudicar responsabilidad a la aquí compareciente están basadas en prueba de referencia. Además, contrario a lo establecido en la

conclusión de derecho número diecinueve de la sentencia dictada, la parte apelante establece que nunca se probó que el muro no fuera de contención y, por ende, que tuviera conocimiento del alegado vicio oculto.

Por otro lado, se señala que la acción en contra de Luis Osvaldo Díaz y la apelante, Carmen Victoria Santos, emana del derecho contractual, específicamente del saneamiento por vicios ocultos. La parte aquí compareciente establece que, de acuerdo con la doctrina de vicios ocultos, se debe cumplir con los siguientes requisitos: (a) que el vicio sea oculto o encubierto, (b) desconocido por el comprador, (c) anterior a la venta y (d) que la acción se ejercite dentro del término de seis (6) meses contados a partir de la entrega de la cosa vendida. Debido al incumplimiento del término prescriptivo de la acción de saneamiento por vicios ocultos, la parte apelante alega que la causa de acción está prescrita. A pesar de esto, el TPI adjudicó las controversias bajo el palio del derecho extracontractual. La apelante también establece como parte de los errores la falta de consideración del siniestro evento de lluvias, que ellos catalogan como acontecimiento de fuerza mayor, y la adjudicación de los porcentajes de responsabilidad solidaria. Por todo lo mencionado anteriormente, la parte apelante presentó la Moción de Reconsideración.

No obstante, el 20 de diciembre de 2017, la parte apelada presentó su oposición a dicha moción. En síntesis, el argumento principal en contra de la Moción de Reconsideración fue el hecho de que según la Regla 45.1 de las de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 45.1, cuando una parte es declarada en rebeldía, las alegaciones admitidas durante el proceso se dan por admitidas.

Por tanto, la parte apelada entendía que conceder la reconsideración conllevaría una dilatación innecesaria de los procedimientos post sentencia, una laceración a la economía procesal del tribunal y provocaría una determinación contraria a derecho sustantivo y procesal.

En respuesta a los planteamientos anteriormente mencionados, el 11 de enero de 2018, el TPI notificó su determinación, en la cual declaró no ha lugar la Moción de Reconsideración de la aquí compareciente.

Inconforme con tal determinación, acude la parte apelante y demandada mediante la presentación del recurso de apelación.

Aduce como señalamientos de error los siguientes:

Erró el TPI, sala de Caguas, en la apreciación de la prueba desfilada en el juicio celebrado al entender que se cumplió con el quantum de prueba requerido y al realizar determinaciones de hecho basadas en prueba de referencia.

Erró el TPI, sala de Caguas, al no realizar un análisis de los acontecimientos a la luz de la normativa contractual de vicios ocultos y al no determinar que la acción de vicios ocultos estaba prescrita.

Erró el TPI, sala de Caguas, al determinar que la apelante fue emplazada conforme a derecho.

Erró el TPI, sala de Caguas, en la adjudicación de porcentajes de responsabilidad a los codemandados.

II

A. Saneamiento por vicios ocultos

El Artículo 1350 del Código Civil dispone que los vendedores están obligados a la entrega y saneamiento de la cosa vendida. 31 LPRC sec. 3801. Lo anterior le garantiza al comprador que el vendedor le responderá (1) de la posesión legal y pacífica de la cosa vendida, lo que se conoce como el "saneamiento por evicción", y (2) de los vicios o defectos ocultos que tuviere la cosa, el denominado "saneamiento por vicios ocultos o acción

redhibitoria". Polanco v. Cacique Motors, 165 DPR 156, 165-166 (2005); 31 LPRC sec. 3831. La acción de saneamiento es una acción especial propia de los contratos de compraventa que refleja la obligación del vendedor de garantizar al comprador el uso y disfrute de la cosa objeto del contrato. Márquez v. Torres Campos, 111 DPR 854, 861, 862 (1982).

En lo que nos compete, "[e]l saneamiento por vicios ocultos contempla situaciones en las que posterior a la entrega se evidencian en la cosa defectos intrínsecos que exceden las imperfecciones menores que cabe esperar normalmente en un producto determinado". (Énfasis suplido). Polanco v. Cacique Motors, *supra*, pág. 166. Para que prospere una acción de saneamiento por vicios ocultos se deben cumplir los siguientes requisitos:

- (1) que la cosa adolezca de un vicio oculto, que no sea conocido por el adquirente al momento de la compraventa; (2) que el vicio sea de tal gravedad que haga la cosa impropia para el uso a la que se destina o disminuya notablemente su valor de manera que el comprador no habría adquirido la cosa de haberlo conocido; (3) el defecto debe ser preexistente a la venta y (4) la acción debe ejercitarse dentro del plazo legal de seis (6) meses contados desde la entrega de la cosa vendida. (Énfasis suplido). *Id.*

Conforme el Artículo 1375 del Código Civil, en estos casos "el comprador puede optar entre desistir del contrato, abonándose los gastos pagados; o reducir el precio en una cantidad proporcional". *Id.*, pág. 166.

Por otro lado, "[e]n cuanto a la magnitud del defecto que da lugar a una acción redhibitoria, [el Tribunal Supremo ha] interpretado que no se requiere que este imposibilite el uso de la cosa, sino que basta con que merme notablemente su valor". *Id.*, pág. 167. Así pues, el defecto no tiene que ser oculto en el sentido

literal de la palabra, sino que sea oculto para el comprador de acuerdo con las características individuales de cada uno. *Id.* Lo anterior significa que el vendedor no será responsable por los vicios ocultos cuando el comprador pueda ser considerado un perito, que debió conocer con facilidad los defectos por razón de su oficio u ocupación. *Id.*, pág. 167.

En cuanto al término prescriptivo de la acción de saneamiento por vicios ocultos, en Casa Jaime Corp. v. Castro, 89 DPR 702, 704 (1963), el Tribunal Supremo señala que dicha acción no se extingue automáticamente a los seis meses en todos los casos. Es por esto que nuestro Alto Foro aplicó las doctrinas generales del código civil sobre la prescripción extintiva, determinando que las constantes reclamaciones y contestaciones de los interesados interrumpen la prescripción. Por tanto, "dicho plazo comienza a transcurrir no desde la fecha de perfección del contrato, sino desde el momento en que cesan las gestiones de inteligencia entre las partes". (Énfasis suplido). Polanco v. Cacique Motors, *supra*, pág. 166. Sin embargo, no se puede perder de perspectiva que estas gestiones que interrumpen el término tienen que presentarse dentro del plazo de seis meses, a partir de la entrega de la cosa.

El Artículo 1373 del Código Civil, establece la obligación del vendedor por el saneamiento de vicios ocultos en la cosa vendida. Por su parte, el Artículo 1375, provee las alternativas que tienen disponibles los compradores. Estas son: (1) desistir del contrato, abonándosele los gastos que pagó, denominándose tal acción como redhibitoria o (2) podrá rebajar una cantidad proporcional del precio, denominándose tal acción como *quanta minoris*. Además, si el vendedor conocía los vicios o defectos ocultos de la cosa vendida y no los manifestó al comprador, se le indemnizará

de los daños y perjuicios, si optare por la rescisión. (Énfasis suplido). García Reyes v. Cruz Auto Corp., 173 DPR 870, 890 (2008).

La acción redhibitoria “coloca a las partes en la misma condición en la que se hallaban antes de la compraventa”. (Énfasis suplido). Polanco v. Cacique Motors, supra, pág. 166. De manera, que “[l]a rescisión obliga a la devolución de las cosas que fueron objeto del contrato con sus frutos y del precio con sus intereses”. 31 LPRa sec. 3496. En otras palabras, la acción redhibitoria persigue que las partes se devuelvan las contraprestaciones y los gastos del contrato. (Énfasis suplido). Berríos v. Courtesy Motors of P.R., Inc., 91 DPR 441, 448 (1964).

B. Prescripción extintiva

La prescripción extintiva es una figura de naturaleza sustantiva y “una de las formas establecidas en el Código Civil para la extinción de las obligaciones”. Santos de García v. Banco Popular, 172 DPR 759, 766 (2007). Su propósito es “promover la seguridad en el tráfico jurídico y la estabilidad de las relaciones jurídicas”. Fraguada Bonilla v. Hosp. Aux. Mutuo, 186 DPR 365, 373 (2012); Maldonado v. Russe, 153 DPR 342, 347 (2001). Con ello, se estimula el ejercicio rápido de las acciones y se castiga la inercia en el ejercicio de los derechos. Meléndez Guzmán v. Berríos López, 172 DPR 1010, 1017 (2008); Santos de García v. Banco Popular, supra, pág. 767.

El Artículo 1861 del Código Civil, 31 LPRa sec. 5291, establece que: “[l]as acciones prescriben por el mero lapso del tiempo fijado por ley”. Por tanto, la prescripción extintiva se configura con el cumplimiento de los siguientes requisitos: (1) la existencia de un derecho que se pueda ejercitar, (2) la falta de

ejercicio o inercia por parte del titular del mismo, y (3) el transcurso del tiempo determinado en ley, sin que se haya ejercido el derecho o interrumpido de forma eficaz y oportuna.

Santos de García v. Banco Popular, *supra*, pág. 766.

Si bien la eficacia de la prescripción es automática y surge con el transcurso del tiempo estatutariamente establecido, esta debe plantearse como una defensa afirmativa o, de lo contrario, se entiende renunciada. Meléndez Guzmán v. Berríos López, *supra*, pág. 1017. Al respecto, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha expresado que:

cuando transcurre el periodo de tiempo que fija la ley [...] el deudor queda liberado de su obligación en tanto puede negarse a cumplir con la misma bajo el fundamento de que esta fue reclamada tardíamente. *Id.*, pág. 1018.

La fijación de términos prescriptivos pretende evitar:

las sorpresas que generan siempre la resucitación de viejas reclamaciones, además de las consecuencias inevitables del transcurso del tiempo, tales como: pérdida de evidencia, memoria imprecisa y dificultad para encontrar testigos. Fraguada Bonilla v. Hosp. Aux. Mutuo, *supra*, pág. 373; Santos de García v. Banco Popular, *supra*, pág. 767.

El Código Civil provee términos prescriptivos particulares para las diversas acciones reales y personales. Meléndez Guzmán v. Berríos López, *supra*, pág. 1018. En lo que nos concierne, la acción de saneamiento por vicios ocultos prescribe a los seis (6) meses de la entrega de la cosa vendida. Ahora bien, los términos prescriptivos son susceptibles de interrupción. Artículo 1873 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5303; CSMPR v. Carlo Marrero et als., 182 DPR 411, 428 (2011). El efecto principal de la interrupción, es que el término prescriptivo comienza a correr de nuevo, por entero, desde el momento en que se produce el acto interruptor. SLG García-Villega v. ELA et al., 190 DPR 799, 815 (2014); CSMPR v. Carlo Marrero et als., *supra*, pág. 428; Meléndez Guzmán v.

Berríos López, *supra*, pág. 1019. Citando a Diez-Picaso, el Tribunal Supremo de Puerto Rico ha señalado que: “[l]os actos obstativos de la prescripción son, al mismo tiempo, actos de revigorización del derecho subjetivo o de las facultades jurídicas, de manera que [...] no hay límite a las plurales y sucesivas interrupciones”. SLG García-Villega v. ELA et al., *supra*, pág. 815. En el caso de la acción de saneamiento por vicios ocultos, el término prescriptivo se puede interrumpir por gestiones de inteligencia entre las partes, siempre y cuando estas se realicen dentro de los 6 meses a partir de la entrega de la cosa vendida.

C. Jurisdicción

Como es sabido, “[l]a jurisdicción es el poder o autoridad que ostenta un tribunal para decidir casos o controversias”. Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez, 186 DPR 239, 249 (2012); S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra, 182 DPR 675, 682 (2011). De ahí que, “[l]a falta de jurisdicción de un tribunal incide directamente sobre el poder mismo para adjudicar una controversia”. Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez, *supra*, págs. 249-250; Souffront v. A.A.A., 164 DPR 663, 674 (2005). En ese sentido, el Tribunal Supremo ha expresado en innumerables ocasiones que “los tribunales deben ser celosos guardianes de su jurisdicción y que no tienen discreción para asumir jurisdicción allí donde no la tienen”. S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo, 169 DPR 873, 882 (2007); Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez, *supra*, pág. 250.

Lo anterior “responde a que las cuestiones relativas a la jurisdicción de un tribunal son privilegiadas y como tal deben atenderse y resolverse con preferencia a cualesquiera otras”. Peerless Oil v. Hnos. Torres Pérez, *supra*, pág. 250. Conforme lo

ordenado por las leyes y reglamentos para el perfeccionamiento de estos recursos, una vez un tribunal determina que no tiene jurisdicción para entender en el asunto presentado ante su consideración, procede la inmediata desestimación del recurso apelativo. S.L.G. Szendrey-Ramos v. F. Castillo, *supra*, pág. 883.

La ausencia de jurisdicción trae consigo las siguientes consecuencias:

(1) no es susceptible de ser subsanada; (2) las partes no pueden voluntariamente conferírsela a un tribunal como tampoco puede éste abrogársela; (3) conlleva la nulidad de los dictámenes emitidos; (4) impone a los tribunales el ineludible deber de auscultar su propia jurisdicción; (5) impone a los tribunales apelativos el deber de examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y (6) puede presentarse en cualquier etapa del procedimiento, a instancia de las partes o por el tribunal motu proprio. (Énfasis Suplido) S.L.G. Solá-Moreno v. Bengoa Becerra, *supra*, pág. 682; González v. Mayagüez Resort & Casino, 176 DPR 848, 855 (2009).

Por tanto, el asunto de la jurisdicción es uno de umbral que cada Tribunal tiene que atender con inmediatez, antes de dilucidar cualquier otro planteamiento.

III

A la luz de la normativa antes reseñada, procedemos a evaluar el recurso ante nos.

La parte apelante trae ante nuestra consideración cuatro errores imputados al TPI en su dictamen. Sin embargo, debido a las grandes implicaciones del segundo error planteado, decidimos atender este con prioridad a los demás.

La aquí compareciente afirma que erró el TPI al no realizar un análisis de los acontecimientos a la luz de la normativa contractual de vicios ocultos y al no determinar que esta acción estaba prescrita.

Nuestro sistema de derecho ha establecido en múltiples ocasiones la importancia de que los tribunales determinen si

ostentan jurisdicción en orden de poder resolver las controversias planteadas. Uno de los factores que un tribunal debe tomar en consideración al momento de evaluar la jurisdicción del asunto, es el término prescriptivo de la acción presentada. La controversia en la cual está involucrada la aquí compareciente emana de la acción de saneamiento por vicios ocultos. La parte apelada y demandante presentó una demanda sobre incumplimiento de contrato y daños y perjuicios. El hecho que se le imputa a la parte apelante es haber ocultado que la verja de la propiedad no era un muro de contención, conociendo así que se trataba de un vicio oculto. La parte apelada entendía que este hecho junto con la negligencia de su vecino de acumular escombros y basura en la verja, provocando que las zanjas o desagües se taparan, ocasionaron que la verja de la propiedad se agrietara, dando margen a la causa de acción entablada. Sin lugar a duda, la reclamación de la parte apelada, en cuanto a la aquí apelante, debió haberse resuelto a la luz de la normativa contractual de vicios ocultos.

Al analizar la acción de saneamiento por vicios ocultos es esencial examinar si se cumplen con los requisitos que emboza la jurisprudencia en estos casos. Estos son: (1) que la cosa adolezca de un vicio oculto, que no sea conocido por el adquirente al momento de la compraventa; (2) que el vicio sea de tal gravedad que haga la cosa impropia para el uso a la que se destina o disminuya notablemente su valor de manera que el comprador no habría adquirido la cosa de haberlo conocido; (3) el defecto debe ser preexistente a la venta y (4) la acción debe ejercitarse dentro del plazo legal de seis (6) meses contados desde la entrega de la

cosa vendida. En esta situación es primordial determinar si se cumplió con el término prescriptivo de seis meses.

Según los hechos estipulados, el 31 de marzo de 2005 la parte apelada y demandante adquirió su residencia mediante contrato de compraventa. No obstante, no fue hasta el 20 de abril de 2007 que esta parte entabló acción legal. No surge de los documentos contenidos en el expediente en nuestro poder que la parte apelada haya realizado ninguna gestión de inteligencia en cuanto a la verja o muro de contención durante los seis meses contados a partir de la entrega de la propiedad. Por tanto, tomando en consideración que la reclamación hacia la parte aquí compareciente es realmente una acción de saneamiento por vicios ocultos, no cabe la menor duda que dicha acción prescribió.

A pesar de lo anteriormente narrado, el TPI dictó una sentencia fundamentada en el Art. 1802 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5141, que prescribe al año desde que se tiene conocimiento del daño causado. Consideramos que el tribunal apelado incidió al considerar la causa de acción como una de daños y perjuicios bajo el Art. 1802, *supra*, en lugar de una acción por vicios ocultos. Dado a que la posibilidad de ausencia de jurisdicción les impone a los tribunales apelativos el deber de examinar la jurisdicción del foro de donde procede el recurso, y que el tribunal motu proprio puede auscultar la misma, determinamos que el TPI carecía de jurisdicción para entender en la reclamación presentada por la parte Demandante.

La falta de jurisdicción del TPI para considerar la demanda presentada hace innecesario atender los demás errores planteados en el recurso de apelación. Dado a que la falta de jurisdicción no es subsanable, procede la nulidad del dictamen del

TPI en cuanto al porcentaje de responsabilidad adjudicado a la parte apelante.

IV

Por los fundamentos antes expuestos, se REVOCA la sentencia apelada.

Notifíquese.

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