

Estado Libre Asociado de Puerto Rico
TRIBUNAL DE APELACIONES
PANEL III

MIGUEL A. FERRER

Demandante-Apelante

Vs.

CONSEJO DE TITULARES DEL
CONDominio BRISTOL Y
OTROS

Demandados-Apelados

KLAN201900969

Apelación
procedente del
Tribunal de
Primera
Instancia, Sala
Superior de
San Juan

Caso Núm.:
KDP2013-0231
(806)

Sobre: Daños y
Perjuicios

Panel integrado por su presidenta, la Jueza Jiménez Velázquez, la Jueza Romero García y la Juez Méndez Miró Méndez Miró, Juez Ponente

SENTENCIA

En San Juan, Puerto Rico, a 22 de noviembre de 2019.

El Sr. Miguel A. Ferrer Bolívar (señor Ferrer) solicita que este Tribunal revise la *Sentencia* que emitió el Tribunal de Primera Instancia, Sala Superior de San Juan (TPI). En esta, el TPI declaró no ha lugar la reclamación en daños y perjuicios que el señor Ferrer instó en contra del Sr. Freddy Maldonado (señor Maldonado) y Mapfre Praico Insurance Company (Mapfre).

Se confirma la *Sentencia* del TPI.

I. Tracto Fáctico y Procesal

El 28 de febrero de 2013, el señor Ferrer presentó una *Demanda* por concepto de daños y perjuicios.¹ Indicó que es dueño de dos cuartos de almacenaje en el sexto piso del Condominio Bristol. Añadió que estos ubican

¹ Se acumuló como parte demandada al Consejo de Titulares del Condominio Bristol; Momentum Management, Inc.; Bird Construction, Inc.; Atlas Roofing Contractors, Inc.; el señor Maldonado y Mapfre.

debajo del apartamento 708 o 7B, el cual pertenece al señor Maldonado. Alegó que la inundación del apartamento 7B se filtró a sus cuartos de almacenaje y causó daños sustanciales a 14 obras de arte. Reclamó \$200,000.00 en daños a las obras, más \$100,000.00 por concepto de angustias mentales.²

En su *Contestación a la Demanda*, el señor Maldonado negó ser responsable por los daños alegados.

El juicio se llevó a cabo los días 10, 11 y 14 de junio de 2019. Posteriormente, el TPI emitió una *Sentencia* y declaró no ha lugar la *Demanda*. El TPI concluyó que no se demostró el nexo causal entre los daños que reclamó el señor Ferrer y la inundación del apartamento 7B. Destacó que el apartamento 7B ubica en el lado opuesto de los cuartos de almacenaje. Determinó que, conforme a la prueba pericial, la filtración probablemente se originó en el balcón o la terraza del apartamento 709 o 7C, el cual ubica arriba de los cuartos de almacenaje.

Inconforme, el señor Ferrer presentó una *Apelación* e indicó:

ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE EL RÉCORD ADOLECE DE EVIDENCIA ALGUNA QUE LE PERMITIESE CONCLUIR QUE LOS DAÑOS SUFRIDOS POR LAS OBRAS DE ARTE DEL [SEÑOR FERRER] FUERON COMO CONSECUENCIA DE LA INUNDACIÓN OCURRIDA EN EL APARTAMENTO PROPIEDAD DEL [SEÑOR MALDONADO].

ERRÓ EL TPI AL DETERMINAR QUE EXISTE UNA MAYOR PROBABILIDAD DE QUE EL AGUA QUE INFILTRÓ EL CUARTO DE ALMACENAJE PROPIEDAD DEL [SEÑOR FERRER] PROVINO DE UN ÁREA EXPUESTA DE BALCÓN O TERRAZA DEL APTO. 7C Y NO COMO CONSECUENCIA DE LA INUNDACIÓN DEL APTO. 7B PROPIEDAD DEL [SEÑOR MALDONADO].

² Posteriormente, el señor Ferrer enmendó la *Demanda* para incluir a ciertos codemandados. Luego transigió su reclamación con estos.

Por su parte, el señor Maldonado y Mapfre presentaron su *Alegato de la Parte Apelada*. Con el beneficio de la comparecencia de las partes, se resuelve.

II. Marco legal

A. Apreciación de la prueba

Como norma general, este Tribunal no interviene con las determinaciones de hechos que efectúa el TPI, ni tampoco sustituye su criterio por el del juzgador. *Rivera Menéndez v. Action Services*, 185 DPR 431, 448 (2012). Su propósito es ser deferente a un proceso que ocurrió ante el TPI, pues fue este quien observó y percibió el comportamiento de los testigos al momento de declarar y adjudicó la credibilidad que le merecieron sus testimonios. *SLG Rivera Carrasquillo v. AAA*, 177 DPR 345, 357 (2009). La declaración directa de un solo testigo, del TPI creerla, es prueba suficiente de cualquier hecho. Regla 110(D) de Evidencia, 32 LPRA Ap. IV. Corresponde al TPI aquilatar la prueba testifical que se ofrece y dirimir su credibilidad. *Trinidad v. Chade*, 153 DPR 280, 291 (2001).

Conforme a ello, se concede respeto a la adjudicación de credibilidad que efectúa el TPI, dado que este Tribunal cuenta solamente con récords mudos e inexpresivos. *Íd.* Por tal razón, las determinaciones de hechos que se basan en el testimonio oral no se dejarán sin efecto a menos que sean claramente erróneas. Regla 42.2 de las Reglas de Procedimiento Civil, 32 LPRA Ap. V, R. 42.2.

De ordinario, en ausencia de prejuicio, parcialidad, error manifiesto o abuso de discreción, este Tribunal sostendrá el pronunciamiento del TPI en

toda su extensión. *Trans Oceanic Life Ins. v. Oracle Corp.*, 184 DPR 689 (2012). Entiéndase, este Tribunal se abstendrá de intervenir con la apreciación de la prueba a menos que esté convencido de que el TPI descartó injustificadamente elementos probatorios importantes o que fundamentó su criterio únicamente en testimonios de escaso valor o inherentemente improbables. *C. Brewer P.R., Inc. v. Rodríguez*, 100 DPR 826, 830 (1972). Ello, sumado a que la apreciación de la prueba no comulgue con la realidad fáctica o sea inherentemente imposible o increíble, autorizará la intervención de este Tribunal. *Pueblo v. Acevedo Estrada*, 150 DPR 84, 99 (2000).

Sin embargo, la norma de abstención y deferencia judicial no se extiende a la evaluación de la prueba pericial y documental. En esos casos, este Tribunal está en la misma posición que el TPI. *Dye-Tex P.R., Inc., v. Royal Ins. Co., P.R.*, 150 DPR 658, 662-663 (2000). Este Tribunal tiene amplia discreción en la apreciación de la prueba pericial. Incluso, puede adoptar su propio criterio en la apreciación o evaluación de la misma o descartar el del TPI, aunque resulte técnicamente correcto. *Íd.* Ahora bien, con relación a la admisión o exclusión de prueba pericial, el TPI tiene discreción amplia y sus determinaciones deben sostenerse, a menos que sean claramente erróneas. *S.L.G. Font Bardón v. Mini-Warehouse*, 179 DPR 322 (2010). En estos casos, se debe evaluar si la determinación sobre el valor probatorio que le mereció el testimonio del perito al TPI es cónsona con los parámetros que surgen de la Regla 702 de Evidencia, 32 LPRA Ap. VI, R. 702, a saber: 1) las cualificaciones del perito; 2) la solidez de las bases de su testimonio; 3) la confiabilidad de la

ciencia o técnica subyacente; y 4) la parcialidad del perito. *Dye-Tex de P.R., Inc. v. Royal Insurance Co., supra.*³

B. Responsabilidad Extracontractual

El Artículo 1802 del Código Civil, 31 LPRA sec. 5141, indica: “[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 bajo este artículo, el ordenamiento que rige 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).

La negligencia se refiere a la falta de debido cuidado. Es decir, consiste en no anticipar o prever las consecuencias racionales probables de un acto. *Ramos v. Carlo*, 85 DPR 336, 352 (1962). La determinación de negligencia se basa en la consideración objetiva de lo que hubiese podido anticipar o prever, bajo las mismas circunstancias, una persona prudente y razonable. *López v. Dr. Cañizares*, 163 DPR 119, 132 (2004).

El elemento de previsibilidad está relacionado con el requisito de nexo causal. En el ámbito de responsabilidad extracontractual, controla la doctrina de la causalidad adecuada. Ello implica que la causa es aquella condición que ordinariamente produce el resultado según la experiencia general, y no toda aquella sin la cual no se hubiera producido el resultado. *Santiago v. Sup. Grande*, 166 DPR 796, 818-819 (2006).

³ Citando a E.L. Chiesa, *Práctica Procesal Puertorriqueña: Evidencia*, San Juan, Pubs. J.T.S., 1983, Vol. I, pág. 593.

Es decir, para que exista el deber de indemnizar, se requiere la existencia de un nexo causal entre el daño y el acto u omisión culposo o negligente. *Pacheco v. A.F.F.*, 112 DPR 296, 302 (1982). La acción u omisión tiene que ser idónea para producir el efecto que se espera. A fin de establecer tal vinculación de causa y efecto, procede efectuar un análisis retrospectivo de posibilidad. Así, no es suficiente que un hecho aparezca como condición de ese evento si regularmente no trae aparejado ese resultado. *Estremera v. Inmobiliaria Rac, Inc.*, 109 DPR 852, 857 (1980).

III. DISCUSIÓN

El señor Ferrer sostiene que la inundación del apartamento 7B se filtró a sus cuartos de almacenaje. Añade que el señor Maldonado admitió que respondió por los daños al apartamento 6C. Señala que no desfiló prueba sobre una acumulación de agua en algún otro lugar del condominio o que el apartamento 7C tuviera una terraza. Indicó que el Ing. José M. Robles (ingeniero Robles), perito del señor Maldonado y Mapfre, especuló sobre la terraza del apartamento 7C, por primera vez, durante el juicio.

Por su parte, el señor Maldonado y Mapfre indicaron que la prueba demostró que el apartamento que está debajo del apartamento 7B es el 6C. Sostuvieron que el señor Ferrer no presentó prueba documental o de peritaje sobre el nexo causal entre sus daños y la inundación en el apartamento 7B.

En suma, el señor Ferrer sostiene que el TPI erró al determinar que: (1) no se presentó evidencia de que sus daños fueron consecuencia de la inundación del apartamento 7B; y (2) que era más probable que la

filtración se originó en el apartamento 7C. No tiene razón.

Como se indicó en la Sección II (B) de esta *Sentencia*, la parte reclamante (el señor Ferrer) tiene el peso de probar que cierta acción u omisión provocó el daño.

Durante el juicio, el señor Ferrer declaró que encontró una filtración en sus cuartos de almacenaje el día después de que se inundó el apartamento del señor Maldonado.⁴ Especuló que "el agua cayó por la pared interior, corrió por el piso, mojó las cajas y se corrió hacia el nivel que da la mala suerte que es donde estaban las obras de arte".⁵ Aseguró que el agua surgió del apartamento del señor Maldonado porque este se encuentra "exactamente encima" de los cuartos de almacenaje.⁶ No obstante, admitió que no vio de primera mano la inundación del apartamento del señor Maldonado.⁷

El señor Ferrer demostró la extensión de sus daños a través del testimonio y el informe⁸ de su perito en arte, el Sr. Raimundo Figueroa Zambrana (señor Figueroa). Sin embargo, el testimonio del señor Figueroa no aportó a la controversia sobre la causa de los daños:

P [...] Lo cierto es que usted no sabe cómo se mojaron las obras.

R No sé.

P No lo sabe. Ni sabe en qué fecha se mojaron las obras.

R No.⁹

⁴ Transcripción Vista en su Fondo de 10 de junio de 2019, pág. 28.

⁵ *Íd.*, pág. 29.

⁶ *Íd.*, pág. 63.

⁷ *Íd.*, pág. 77.

⁸ Apéndice de *Apelación*, págs. 97-133.

⁹ Transcripción Vista en su Fondo de 11 de junio de 2019, págs. 28-29.

Es decir, con relación al nexos causal entre sus daños y la inundación del apartamento 7B, el señor Ferrer especuló y conjeturó, sin más. Nótese que el señor Ferrer admitió que no vio la inundación y que demandó tanto al condominio como al señor Maldonado porque, a su entender, alguno de los dos tenía que haber sido el responsable.¹⁰

No obstante, el TPI tuvo ante su consideración prueba documental y testifical extensa que contradijo la teoría del señor Ferrer.

Como se sabe, este Tribunal está en la misma posición que el TPI al momento de examinar la prueba documental y pericial. La única prueba documental que se presentó sobre el nexos causal entre los daños del señor Ferrer y la inundación del apartamento del señor Maldonado fue el informe del ingeniero Robles intitulado *Inspección en Relación a Daños a la Propiedad de Inquilino en Edificio Bristol en Condado*.¹¹ El ingeniero Robles consignó que el apartamento 7B "se inundó por el evento de la tormenta, pero fue por el lado del apartamento que no se encuentra sobre el almacén".¹² Sobre el apartamento 7B, expuso:

La parte del piso de este apartamento que viene a ser el techo del almacén está completamente cerrada y no está expuesta a las inclemencias atmosféricas. Hubo una parte de este apartamento que se nos indicó se inundó de agua con la tormenta Irene pero no es la parte que se encuentra sobre el almacén del [señor Ferrer].¹³

Identificó la pared este de los cuartos de almacén como aquella que está debajo de la terraza del

¹⁰ Transcripción Vista en su Fondo de 10 de junio de 2019, pág. 87.

¹¹ Apéndice de *Apelación*, pág. 133.

¹² *Íd.*, pág. 136.

¹³ *Íd.*, pág. 137.

apartamento 709 o 7C.¹⁴ Indicó que el apartamento 7C tiene una terraza sobre el almacén que está abierta y expuesta a las inclemencias del tiempo.¹⁵ Concluyó que no podía determinar "si ocurrió un evento de filtración de agua hacia el área de almacenaje del [señor Ferrer] que a su vez causara daños a su propiedad".¹⁶

A juicio de este Tribunal, las conclusiones del informe del ingeniero Robles armonizan con el resto de la prueba testifical y pericial que apreció el TPI. Veamos.

El señor Maldonado aceptó que su apartamento se inundó porque se taparon los linderos de su terraza.¹⁷ Admitió que el agua corrió hasta un ascensor de carga¹⁸ y se filtró al apartamento que ubica "inmediatamente debajo" del suyo, el 6C.¹⁹ Añadió que los daños del 6C no fueron significativos. Indicó que, detrás de este apartamento, se encuentra el área de almacenaje.²⁰ Reconoció que su piso es parte del techo del área de almacenaje. Sin embargo, señaló que el señor Ferrer fue el único que reclamó algún daño en tal área.²¹

Seguidamente, el Sr. Josué Cruz Robles, ajustador de seguros, declaró que investigó el daño al apartamento

¹⁴ Durante el juicio, el ingeniero Robles aclaró que identificó incorrectamente los apartamentos en la tabla de su informe.

P Si mal no entendí de su testimonio, usted nos ha dicho hace unos momentos atrás que donde dice apartamento 709 debió haber leído apartamento 708.

R Es correcto.

[...]

R Porque en las fotos y el informe sí están cónsonos. En la tabla está invertido el 708 con el 709. (Transcripción Vista en su Fondo de 14 de junio de 2019, pág. 43).

¹⁵ *Íd.*, pág. 138.

¹⁶ *Íd.*, pág. 143.

¹⁷ Transcripción Vista en su Fondo de 10 de junio de 2019, pág. 90.

¹⁸ *Íd.*, pág. 91.

¹⁹ *Íd.*, pág. 94.

²⁰ *Íd.*, pág. 96.

²¹ *Íd.*, pág. 105.

6C.²² Describió tal daño como "mínimo".²³ Detalló que Mapfre denegó la reclamación del señor Ferrer porque los almacenes del señor Ferrer ubicaban al otro extremo del piso debajo del apartamento del señor Maldonado.²⁴

P Y a su mejor recuerdo, en relación al apartamento del señor Maldonado, ¿a dónde quedan ubicados los "storage" del señor Ferrer?

R Pues, quedan al otro extremo de la ubicación del apartamento del señor [Maldonado].²⁵

Así lo confirmó el Sr. Juan Carlos Márquez Pérez (señor Márquez), quien evaluó la reclamación del señor Ferrer. El señor Márquez declaró que, según su examen de "los planos y las localizaciones de donde se encuentra cada una de las áreas", como también de sus medidas, "se pudo identificar que exactamente debajo del apartamento [del señor Maldonado] no se encuentran los almacenes".²⁶ Explicó, además, que:

R Bueno, en el área de almacenaje no se pudo identificar una marca a lo mejor de un posible "waterline" que es lo que normalmente uno identifica luego de un evento de inundación. Y tampoco se pudo ver infiltración a través de las ventanas. No se pudo determinar manchas de humedad en el área [...] [.]²⁷

Añadió que "no se pudo identificar alguna fuente de agua penetrando así tanto por las paredes aledañas al área de almacén producto de alguna tubería".²⁸ También indicó que:

R [...] [T]ampoco se pudo identificar que el agua del apartamento del señor Maldonado pudo discurrirse hacia el área del almacén [...] [.]²⁹

²² *Íd.*, pág. 116.

²³ *Íd.*, pág. 117.

²⁴ *Íd.*, pág. 119.

²⁵ *Íd.*, pág. 140.

²⁶ Transcripción Vista en su Fondo de 11 de junio de 2019, pág. 79.

²⁷ *Íd.*, pág. 73.

²⁸ *Íd.*, pág. 77.

²⁹ *Íd.*, pág. 78.

Finalmente, el ingeniero Robles expresó que intentó determinar el origen de la infiltración y cómo se causaron los daños. Indicó que efectuó una inspección ocular; entrevistó al administrador del condominio y al ajustador; y estudió los planos.³⁰ Detalló que no vio indicios de infiltración, humedad o grietas en las paredes o el techo de los cuartos del almacenaje.³¹

R [...] Normalmente cuando existe una filtración de agua generalmente va a haber algún tipo de mancha, algún tipo de... o reacción de hongo, si no, pues, quizás puedes ver que algo está afectado, algo está abierto. O sea, no pude ver en ninguna de ellas que hubiera evidencia clara de que por dónde pudo haber entrado el agua o qué pudo haber causado la entrada del agua.³²

El ingeniero Robles también describió la ubicación del apartamento del señor Maldonado en relación con los cuartos de almacenaje del señor Ferrer. Explicó que el apartamento del señor Maldonado ubica parcialmente encima del área de almacenaje y el apartamento 6C.³³ Sin embargo, especificó que los cuartos del señor Ferrer están al fondo, en "la última área de almacenaje."³⁴ Señaló que, justo encima de los cuartos de almacenaje del señor Ferrer, está el balcón del apartamento 709 o 7C, el cual está expuesto al ambiente.³⁵

R Un balcón que está expuesto... O sea, encima directamente del área del almacén, sabe, si tenía acceso arriba, donde mismo está el área pero [del señor Ferrer] como tal. Y me llevaron al 709, y cuando voy al 709 veo que esa área encima de su almacén, que es un balcón abierto.³⁶

³⁰ Transcripción Vista en su Fondo de 14 de junio de 2019, pág. 18.

³¹ *Íd.*, pág. 24.

³² *Íd.*, págs. 58-59.

³³ *Íd.*, pág. 28.

³⁴ *Íd.*, pág. 29.

³⁵ *Íd.*

³⁶ *Íd.*, pág. 30.

Aclaró que el apartamento del señor Maldonado no comparte pared ni provee el techo para los cuartos de almacenaje del señor Ferrer.³⁷ Planteó que era más probable que el agua se filtró del balcón del apartamento 709 o 7C.

R Por eso es que yo si le pongo más peso a que hubo un incidente de lluvia en este extremo y que llegara acá sin que ocurriera nada en el proceso aquí, difícil, versus que aquí, que es encima mismo directamente del almacén, hay un balcón, terraza abierta, para mí la posibilidad más grande es que aquí adentro en ese balcón fue que llenó, se tapó los drenajes, filtra y se inunda. O sea, a nivel de probabilidad.

[...]

P ¿Cuándo usted dice "aquí", ¿es en el balcón del 709?

R Del 709, que este es el 7-C.

[...]

R Oh, porque la información que tengo es que nada de esto... esto es amplio, o sea, este es el final del almacén. Nada de aquí se impactó. O sea, el testimonio del mismo administrador me dice que solamente ocurrió en esta área. O sea, que si hay un impacto acá para llegar al lado de acá tiene que haber impactado todos estos almacenes y todo este apartamento también.

[...]

P [...] La probabilidad, a su conocimiento y su pericia, ¿cuánto sería la probabilidad de que esa agua que inundó esa parte llegara específicamente al área de almacenaje [del señor Ferrer], cuando sabemos que otros almacenes no sufrieron daño?

R Muy poco. Por que entonces el área del apartamento termina aquí, sabe, que se hubiera llegado hasta acá el agua, el apartamento es sumamente amplio, hubiera llegado hasta acá donde tú ibas a ver la infiltración aquí. Y para que llegara acá pues tendría que correr bastante para poder llegar...

³⁷ *Íd.*, pág. 53.

[...]

R [...] El apartamento 708, viene siendo el 7-B, termina dentro del almacén a distancia del área [del señor Ferrer]. Por lo cual, que si hubiese habido una infiltración en ese apartamento iba a caer en los otros almacenes que no son los [del señor Ferrer]. O sea, que la probabilidad más alta es que la terraza que sí queda justamente encima [del señor Ferrer] hubiera sido la que ocasionara el daño, es con más probabilidad a que el apartamento [7B] se inundó completo, y no solamente inundó sobre el almacén, sino que él siguió corriendo a través debajo de las losetas y siguió cruzando las escaleras y siguió hasta el área del almacén, eso es altamente improbable. Hubiera, hubiera del mismo techo filtrado, hubieras visto todas las filtraciones hasta el final.³⁸

Por último, el ingeniero Robles manifestó que concuerda con la especulación del señor Ferrer a los fines de que se filtró el agua por la pared externa de los cuartos de almacén, pero enfatizó que tal pared es la del balcón del apartamento 709 o 7C.³⁹ También expuso que, aun si, como dijo el señor Maldonado, el agua corrió hasta el ascensor, es poco probable que bajara por las escaleras y llegara a los cuartos de almacenaje del señor Ferrer.⁴⁰

Surge diáfananamente de la prueba documental y oral que el señor Ferrer no proveyó evidencia alguna de la conexión entre sus daños y la inundación del apartamento del señor Maldonado. El reclamo del señor Ferrer se fundamenta, principalmente, en el hecho de que el apartamento 7B se inundó y que este ubica en el piso inmediatamente superior al de los cuartos de almacenaje.

No obstante, la prueba testifical, de forma unánime, constató que la pared y el piso del apartamento

³⁸ *Íd.*, págs. 62-65.

³⁹ *Íd.*, págs. 84 y 86.

⁴⁰ *Íd.*, págs. 78-79.

7B no concuerdan con la pared y el techo de los cuartos de almacenaje del señor Ferrer. La prueba documental, la cual incluye planos de los pisos, así lo confirma. Además, la prueba pericial incontrovertida demostró que era poco probable que la inundación del apartamento 7B se filtrara únicamente a los cuartos de almacenaje del señor Ferrer sin afectar otra área del almacén o dejar marca alguna.

Por el contrario, la prueba pericial apuntó a que era más probable que la filtración proviniera de la pared exterior y del balcón del apartamento 709 o 7C. El señor Ferrer no presentó prueba que contradijera tal conclusión. Ante ello, el TPI determinó correctamente que el señor Ferrer no probó los elementos para prosperar en su reclamación. Por lo cual, este Tribunal no cuenta con criterio alguno para intervenir con la adjudicación del TPI.

IV.

Por los fundamentos antes expuestos, se confirma la *Sentencia* del TPI.

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

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